



Jaarstukken Domijn 2017

INHOUDSOPGAVE	pagina
Deel 1 Bestuursverslag	5
1. Verklaring door het bestuur van het opstellen van de jaarstukken	7
2. Directieverslag en Governancestructuur	8
2.1 Bestuurlijke organisatie	8
2.2 Risicomanagement, integriteit en Governance	12
2.3 De prestaties van Domijn	16
3. Verslag van de Raad van Commissarissen	19
3.1 Bericht van de voorzitter	19
3.2 Verantwoording	19
3.3 Personalia	19
3.4 Werkwijze	20
3.5 Inhoudelijk toezicht	22
3.6 Governance	24
3.7 Verantwoording aan belanghouders/consultatie stakeholders	25
3.8 Integriteit	25
3.9 Verantwoording beleid rondom de Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen	25
3.10 Verantwoording beleid rondom commissarissen honorering	27
4. Thema's uit prestatieafspraken	28
5. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep	30
5.1 Doelstelling en speerpunten	30
5.2 Achterstanden en incasso	34
5.3 Vonnissen en ontruiming	35
6. Leefbare buurten en wijken	37
6.1 Onze doelstelling	37
6.2 Woningwet	38
6.3 Sociale klachten	39
7. Specifieke doelgroepen	40
7.1 Vergunninghouders	40
8. Wonen en zorg	41
8.1 Onze doelstelling	41
8.2 Hoe we denken	41
8.3 Wat we doen	41
8.4 Aanpassen van het Wiedenbroek aan de huidige eisen qua inrichting en gebruik	42
8.5 Uitstrook beschermd wonen door regionale samenwerking	42
9. Investeringscapaciteit en investeringen	43
9.1 Investeringscapaciteit	43
9.2 Doelstelling voor onze vastgoedportefeuille	43
9.3 Beheer- en transformatieopgave	44
9.4 Duurzaamheid	50
10. Financiële continuïteit	51
10.1 Kerncijfers	51
10.2 Analyse jaarresultaat	53
10.3 Analyse marktwaarde en bedrijfswaarde	56
10.4 Financieel beleid	58
10.5 Financiële continuïteit	59
10.6 Treasury	62
10.7 Verbindingen	65
Deel 2 Jaarrekening 2017	70
Deel 3 Overige gegevens 2017	



Deel 1

Bestuursverslag Domijn

1. Verklaring door het bestuur van het opstellen van de jaarstukken

Het Bestuur van Woningstichting Domijn heeft de jaarstukken 2017 op 24 april 2018 opgesteld.

Zij verklaart dat alle uitgaven door de Stichting gedaan, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn geweest.

Enschede, 24 april 2018

J. Salverda
Bestuurder

2. Directieverslag en Governancestructuur

2.1 Bestuurlijke organisatie

2.1.1 Bestuur en directie

Het bestuur is belast met het besturen van de corporatie. Dit betekent onder meer dat het bestuur verantwoordelijk is voor de realisatie van de doelstellingen van de corporatie, de strategie, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultaatontwikkeling. Het bestuur is verder verantwoordelijk voor:

- De naleving van alle relevante wet- en regelgeving;
- Het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- De financiering van de corporatie;
- De naleving van de Governancecode voor corporaties.

Het bestuur richt zich primair op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van Domijn. In de statuten van Domijn staat precies geformuleerd wat de taken van het bestuur zijn.

Het bestuur van Domijn conformeert zich aan de Governancecode voor Woningcorporaties.

In dit verslag wordt op diverse plaatsen aangegeven op welke wijze de principes van de Governancecode zijn toegepast door Domijn.

Domijn kent een directie die bestaat uit de bestuurder (Jan Salverda) en de directeur (Ineke Buursink). Besluiten worden in overleg tussen directeur en bestuurder genomen. De managers en medewerkers van Domijn hebben bij deze besluitvorming een adviserende functie. Zij beoordelen vanuit hun discipline de voorstellen waarover de directie moet besluiten. De directeur en de bestuurder hebben een onderlinge taakverdeling die is uitgewerkt in een directiestatuut.

Het bestuur legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen kan haar werk doen vanwege het feit dat zij zowel informatie krijgt maar ook zichzelf actief informeert, zowel binnen de organisatie als daarbuiten. Zij doet dit door gesprekken met de Ondernemingsraad en medewerkers en door gesprekken met relevante stakeholders. De bestuurder is niet aanwezig bij deze gesprekken. Verder voert de Raad van Commissarissen periodiek gesprekken met de externe accountant. De Raad van Commissarissen doet in hoofdstuk 3 verslag van haar toezichthoudende taak.

Het bestuur legt ook periodiek verantwoording af aan de Autoriteit Woningcorporaties (AW) op basis waarvan de Autoriteit een oordeel kan geven over een aantal relevante zaken van de corporatie. Vanaf het jaar 2016 vindt de integrale beoordeling van corporaties door de AW op een andere wijze plaats. In 2017 heeft Domijn uitsluitend het (positieve) oordeel van de AW inzake de passendheidsnorm en de staatssteunnorm ontvangen. De integrale oordeelsbrief verwacht de AW 'in de eerste helft van 2018' te verzenden.

In haar oordeelsbrief over 2016 heeft de AW aangegeven graag op de hoogte gehouden te willen worden inzake de ontwikkelingen bij de Performance Factory. Domijn informeert de AW in dit kader periodiek.

Ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw vraagt informatie aan de corporatie om zich op die wijze een oordeel te kunnen vormen over de kredietwaardigheid van de corporatie en de risico's die bij Domijn aan de orde zijn. In 2017 heeft het WSW in het kader van haar integrale beoordeling een aantal specifieke vragen aan Domijn gesteld. Die vragen zijn zowel schriftelijk als mondeling naar volle tevredenheid van het WSW beantwoord. Domijn wordt door het WSW aangemerkt als een gezonde corporatie.

De bestuurder is in deze functie benoemd voor een periode van vier jaar. De huidige periode loopt tot 1 juli 2019. De vaststelling van de beloning van de bestuurder is een verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen. De verantwoording van het beleid rondom de bestuurdersbeloning is opgenomen in het verslag van de Raad van Commissarissen (zie hoofdstuk 3).

Over een periode van 3 kalenderjaren (ingegaande 1 januari 2015) is de bestuurder verplicht om 108 punten in het kader van permanente educatie te halen (PE-punten). De bestuurder heeft 96103 punten behaald in deze periode.

Dit gegeven wil niet zeggen dat er geen sprake is geweest van ontwikkeling. Voor veel zaken waar betrokkenheid bij is of aan deelgenomen is worden geen PE punten toegekend terwijl er wel degelijk sprake is van "educatie" (Thema governance binnen de Vernieuwde Stad, voorbereiding leergang bestuurders van De Vernieuwde Stad, intervisie met een 5 tal collega's onder leiding van Governance, studiereis Hongarije met alumni Governance leergang Wagner instituut, enz.)

Domijn wil elke vorm van belangenverstremgeling tussen de organisatie en de bestuurder vermijden. Daarom moet de Raad van Commissarissen altijd goedkeuring geven voor transacties waarbij mogelijk tegenstrijdige belangen van de bestuurder spelen. Hetzelfde geldt voor transacties die van materiële betekenis kunnen zijn voor Domijn en/of de bestuurder. De bestuurder verklaart dat zich in 2017 geen tegenstrijdige belangen hebben voorgedaan.

Op haar beurt moet het bestuur zorgen dat belangenverstremgeling tussen Domijn en medewerkers van Domijn wordt vermeden en wanneer er wel sprake is van mogelijke belangenverstremgeling dit op een juiste en integere wijze wordt opgelost. Domijn schept een klimaat waar over integriteitkwesities, dilemma's en belangenverstremgeling wordt gesproken. In gesprekken tussen medewerkers wordt het onderwerp "integriteit" expliciet aan de orde gesteld. In 2017 is er geen aanleiding geweest om specifieke maatregelen te nemen.

Alle medewerkers doen opgave van hun nevenwerkzaamheden. Daardoor is het mogelijk te beoordelen of er sprake is van mogelijke belangenverstremgeling. Indien een (mogelijke) belangenverstremgeling wordt geconstateerd, dienen de nevenwerkzaamheden te worden beëindigd. We zijn afhankelijk van de bereidheid van medewerkers om over zaken die met integriteit te maken hebben open en transparant te zijn. Het is daarom van essentieel belang dat er een klimaat en cultuur van openheid bestaat. Directie en management van de organisatie hebben daarbij een belangrijke (voorbeeld) functie.

In 2017 heeft de accountant opgemerkt dat er geen sprake is van een specifiek fraudeprotocol binnen Domijn. We kunnen constateren dat bij de inrichting van processen en procedures wel rekening gehouden wordt met het voorkomen van de gelegenheid om te frauderen. Tevens is Domijn voornemens om in 2018 een frauderisicoanalyse op te stellen.

2.1.2 Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Domijn bestaat uit 5 leden. De Raad van Commissarissen conformeert zich aan de Governancecode voor woningcorporaties.

In het verslag van de Raad van Commissarissen (hoofdstuk 3) is een rooster van aftreden opgenomen.

De Raad van Commissarissen kent een auditcommissie die wordt gevormd door 2 leden en een remuneratiecommissie met daarin 3 leden. De voorzitter van de RvC is geen voorzitter van één van deze commissies.

De Raad van Commissarissen kan beschikken over een secretaris. Deze rol wordt vervuld door een medewerker van Domijn.

De Raad van Commissarissen heeft in 2017 overleg gevoerd met een tweetal stakeholders van Domijn (het WSW en de wethouder volkshuisvesting van de gemeente Losser). De Raad informeert zich hierdoor over de prestaties van Domijn, de wijze waarop er met partners wordt samengewerkt en de positionering van Domijn in de samenleving. De bestuurder is niet aanwezig bij deze gesprekken maar krijgt de inhoud uiteraard teruggekoppeld. Naast deze gesprekken met stakeholders voert de Raad overleg (ook zonder aanwezigheid van de bestuurder) met de Huurderskoepel en met de Ondernemingsraad.

De Raad van Commissarissen treedt op als opdrachtgever voor de accountant. De bevindingen van de accountant ten aanzien van het jaarverslag en de zogenaamde interim controle zijn aan de Raad van Commissarissen gerapporteerd (in eerste instantie aan de auditcommissie en daarna aan de volledige Raad). In 2017 zijn er door de RvC geen specifieke en bijzondere opdrachten aan de accountant verstrekt.

De Raad van Commissarissen heeft een bijzondere relatie met de concerncontroller van Domijn. De concerncontroller kan, indien noodzakelijk, zonder tussenkomst van de bestuurder de Raad informeren. De concerncontroller kan niet door de bestuurder worden ontslagen. Indien daartoe aanleiding zou bestaan, kan ontslag van de concerncontroller alleen plaatsvinden met toestemming van de Raad. Daarmee heeft de concerncontroller een onafhankelijke positie zoals voorgeschreven in de nieuwe Woningwet.

In 2017 is de huidige concerncontroller benoemd. De auditcommissie van de RvC is nadrukkelijk betrokken geweest bij deze benoeming.

De Raad van Commissarissen kent twee commissies: de remuneratiecommissie en de auditcommissie. Deze commissies adviseren de voltallige Raad. De vergaderingen van de Raad en van de commissies worden voorbereid met de secretaris van de Raad (een medewerker van Domijn), de bestuurder en de voorzitter van de Raad, dan wel van de commissie. De Raad van Commissarissen vergadert minimaal 4 keer per jaar. De Raad bereidt de vergaderingen in onderling overleg voor. De bestuurder is hierbij niet aanwezig.

De Raad van Commissarissen treedt op als werkgever van de bestuurder van Domijn. In dat kader voert zij beoordelingsgesprekken en bepaalt zij de bezoldiging van de bestuurder. De Raad conformeert zich daarbij aan de geldende regelgeving en eventueel daarbij behorende overgangsbepalingen.

In 2017 heeft de bestuurder van Domijn aan de RvC meegedeeld dat hij geen volgende periode (die aanvangt in juli 2019) als bestuurder van Domijn ambieert. Naar aanleiding daarvan hebben het MT van Domijn en de remuneratiecommissie van de RvC in goed onderling overleg en met betrokkenheid van de Ondernemingsraad een notitie opgesteld die de huidige en gewenste identiteit van Domijn schetst en op basis daarvan een profiel vastgesteld waaraan een volgende bestuurder zou moeten voldoen. Tegelijkertijd is ook aangegeven hoe de sturing van Domijn er na het vertrek van de huidige bestuurder moet plaats vinden.

Deze notities zijn in december 2017 door de Raad van Commissarissen vastgesteld. In de loop van 2018 zal de werving van een bestuurder van Domijn worden gestart.

2.1.3 Organisatie

Wij vinden het belangrijk om ons werk te benaderen vanuit drie kernvragen:

Waarom doen we dingen?

Doen we de dingen goed?

Doen we de goede dingen?

Het **waarom, onze collectieve ambitie**, hebben de medewerkers binnen Domijn als volgt geformuleerd:

*Thuis is de **belangrijkste plek** in ons leven. Wij vinden dat iedereen **recht heeft op een 'thuis'**. Daarom zetten wij ons, samen met onze huurders en partners, in voor fijne woningen, straten en buurten. Ieder pakt daarbij zijn **eigen verantwoordelijkheid**. We zijn altijd duidelijk in wat wel of niet kan, maken dingen niet ingewikkelder dan ze zijn en denken graag mee. We houden van korte lijnen en vooral van **persoonlijk contact**.*

*Hiervoor zetten we ons met **hart en ziel** in en dat voel je.*

Vanuit deze ambitie doen we ons werk (**hoe** doen we de dingen) en vanuit deze ambitie willen we bijdragen aan het gevoel van onze huurders en van onze partners dat de mensen die bij Domijn werken "naast hen staan". Daarbij maakt het niet uit of medewerkers bij het team financiën, service, verhuur, vastgoed of incasso werken. De ambitie maakt dat er focus is en dat ieder bijdraagt op basis van de talenten waarover de betreffende persoon beschikt.

Werken met de collectieve ambitie als kompas kan in onze ogen alleen als uitgegaan wordt van het vakmanschap van de medewerkers en dat zij in hoge mate zelf kunnen bepalen wat in bepaalde situaties moet worden gedaan. Uitgangspunt daarbij is dat de vakmensen zo weinig mogelijk hinder hebben van regels, procedures en protocollen (zonder dat daarbij de wettelijke kaders en de kaders die door Domijn worden gesteld uit het oog worden verloren).

De mensen die bij Domijn werken willen up to date blijven om op die wijze steeds alert te kunnen reageren op (maatschappelijke) veranderingen en situaties die zich voordoen. Niet hoe we het altijd deden is leidend maar wat noodzakelijk is in de huidige en toekomstige tijd is leidend voor het handelen. Specifiek en individueel maatwerk leidt tot duurzame oplossingen voor specifieke problemen die "het recht op een thuis" in de weg staan. Een belangrijk uitgangspunt is dat iedereen mee moet kunnen doen en dat mede door de inzet van Domijn maatschappelijke kosten zoveel als mogelijk is moeten worden beperkt.

Onze nieuwe organisatie-structuur kenmerkt zich als een netwerkorganisatie of samenwerkingsorganisatie waarbij het draait om vakmanschap, verantwoordelijkheid, vrijheid en verbinding. Van de controle loslaten naar durven, doen en ondersteunen. We hebben de controlerende functies vanzelfsprekend wel in huis, echter zonder knellend te zijn voor onze werkwijze. Zeker niet vrijblijvend, maar passend binnen de wettelijke kaders met borging van checks and balances en risico's. Vanaf het moment van de kanteling bevinden we ons in een proces van implementeren, monitoren en door-ontwikkelen.

We zijn zo georganiseerd dat er sprake is van (keigoed)teams binnen Wonen die verantwoordelijk zijn voor de directe relaties met huurders en toekomstige huurders. Binnen Wonen functioneert ook de groep die reparaties

en mutatieonderhoud uitvoert. De opdrachten hiervoor komen van het team vastgoed. Dit team zorgt er ook voor dat onderhoudsprojecten en nieuwbouwprojecten op een goede wijze worden uitgevoerd.

De lange termijn vastgoedstrategie en de voorbereiding van projecten wordt in belangrijke mate voorbereid en uitgevoerd door het team vastgoedsturing.

De financiële planning en administratie wordt door het team financiën en control uitgevoerd. Zij zorgen ervoor dat de kernactiviteiten van Domijn vanuit financieel oogpunt (langdurig) uitgevoerd kunnen worden.

De concerncontroller van Domijn zorgt er voor dat zaken intern naar behoren en volgens (verschillende) richtlijnen en eisen verlopen. De concerncontroller is aanspreekpunt voor de Raad van Commissarissen en haar commissies. De concerncontroller heeft een onafhankelijke positie en is een belangrijke business partner voor de RvC en het MT.

De organisatie wordt ondersteund door medewerkers die zich bezig houden met human resource, facilities, communicatie.

Belangrijk uitgangspunt voor de totale organisatie is dat we allemaal integraal werken aan de ambitie van Domijn. Dat betekent dat we wel accenten leggen waar werkzaamheden moeten worden uitgevoerd maar tegelijkertijd willen ontschotten en werken met integrale teams in plaats van functionele teams. Ook maken we meer gebruik van teamprofielen in plaats van functiebeschrijvingen; ter ondersteuning dat medewerkers dat kunnen doen waar ze goed in zijn en met elkaar het totale resultaat bewaken. Iedereen levert daarbij een bijdrage aan het succes van Domijn. Deze kanteling van de organisatie is ingezet om onze relatie met huurders en partners optimaal te laten zijn en in te kunnen spelen op vragen in een snel veranderende samenleving.

Domijn heeft kwalitatief goede en betaalbare woningen beschikbaar voor mensen met een laag inkomen die deze woningen kunnen huren. We proberen in goed overleg met huurders of toekomstige huurders zo goed mogelijk voor een passend (t)huis te zorgen. Wanneer een huurder belemmeringen ervaart bij "het zich thuis voelen" proberen medewerkers van Domijn een bijdrage te leveren aan het opheffen van deze belemmeringen. Dat is (in de kern) **wat** we doen. We doen dit in de gemeenten Enschede, Losser en Haaksbergen.

2.1.4 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad komt maandelijks bijeen. Daarnaast voert de Ondernemingsraad regulier overleg met de bestuurder. Kenmerkend voor de gesprekken, blijkt uit de evaluatie, is de wederzijdse openheid en het besef dat de ondernemingsraad een serieuze partij is met in hoge mate (zo niet geheel) handelend vanuit de ambitie die we bij Domijn hebben geformuleerd. Dat vooral gekeken wordt vanuit de belangen van de medewerkers van Domijn is evident. Ook directie en management van Domijn hebben het belang dat medewerkers zich thuis voelen bij Domijn. Alleen dan kan met hart en ziel aan de ambitie van Domijn worden gewerkt.

In 2017 zijn in de gesprekken onderstaande onderwerpen aan de orde geweest:

- Jaarrekening 2016 en begroting 2018;
- De mogelijke gevolgen van gewijzigd beleid uit Den Haag en/of Europa;
- Verhuizing van heel Domijn naar de Performance Factory in 2017;
- De doorvoering van wijzigingen in het personeelshandboek per 01-01-2018;
- De voorgestelde wijzigingen ten aanzien van mobiliteit;
- De identiteit van Domijn, de profielschets van de volgende bestuurder en de toekomstige topstructuur(managementkoers).

In 2017 zijn onderstaande advies- en instemmingsaanvragen door de Ondernemingsraad afgewikkeld:

- Aanpassingen in het personeelshandboek per 01-01-2017;
- Instemming nieuwe integriteitscode en klokkenluideregeling;
- Profielschets directeur-bestuurder;
- Aanpassingen in het personeelshandboek per 01-01-2018;
- Aanpassing Managementteam

Naast de gesprekken met de bestuurder heeft de Ondernemingsraad jaarlijks gesprekken met de Raad van Commissarissen. Hierbij is de bestuurder niet aanwezig.

Het team HR van Domijn is nauw betrokken bij de activiteiten van de OR. Zij bespreken voorgenomen wijzigingen in een vroeg stadium met de OR waardoor de OR ook mogelijkheid heeft om voorgenomen besluiten te beïnvloeden.

Jaarlijks organiseert de ondernemingsraad een trainingsdag waarbij zij zich laat informeren over nieuwe ontwikkelingen.

De ondernemingsraad vormt samen met de ondernemingsraden van enkele corporaties uit de regio Twente een platform. In dit platform worden onderwerpen behandeld zoals: de gevolgen van politieke besluiten, de invoering van de werkkostenregeling, CAO onderhandelingen. Daarnaast is het uitwisselen van kennis en ervaringen van belang.

De Ondernemingsraad informeert periodiek via Domijnplein (intranet) de achterban over de onderwerpen waar zij zich mee bezig hielden.

In 2017 heeft de OR periodieke verkiezingen georganiseerd. In verband met het vertrek van 2 OR leden zijn de vacatures door middel van de verkiezingen ingevuld. In 2018 zal de nieuw samengestelde OR, 2 nieuwe en 5 huidige OR leden, hun taak oppakken.

2.2 Risicomanagement, integriteit en Governance

2.2.1 Rapportages

Binnen Domijn worden ten behoeve van het dagelijks werk en het houden van overzicht op vele plekken en met wisselende frequenties rapportages gebruikt. Het is van belang dat we in toenemende mate over data kunnen beschikken op basis waarvan we meer inzicht krijgen en kwalitatief betere beslissingen kunnen nemen. In de komende jaren verwachten we hier nog meer aandacht aan te besteden en data ook met andere partijen te delen en te vergelijken. Een belangrijk aspect hierbij is de privacywetgeving. Binnen Domijn wordt hieraan de nodige aandacht besteed op een zodanige manier dat we voldoen aan datgene wat de wetgever van ons vraagt (en wat wij van belang vinden om de privacy van onze huurders en onze medewerkers voldoende te beschermen).

Een overkoepelende rapportage is de zogenaamde viermaands rapportage die dient om op een aantal belangrijke onderwerpen de RvC te informeren.

We rapporteren op een aantal kritische succesfactoren en aan deze items zijn ook de risicokaarten van de organisatie gerelateerd. In deze kaarten wordt bij afwijkingen van de normen de analyse gegeven en worden bijstuuringsmaatregelen weergegeven.

We zijn ons er van bewust dat de viermaands rapportage in feite uitsluitend rapporteert over gemakkelijk meetbare onderwerpen (verhuur, leegstand, verkoop, financiële ratio's enz.). Gelet op de ontwikkeling van onze organisatie en de wijze waarop wij willen werken, ontstaat in toenemende mate behoefte aan aanvulling van deze gegevens met zogenaamde soft-controls.

Jaarlijks worden diverse rapportages (dPi, dVi, derivatenverklaringen) beschikbaar gesteld aan de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Op basis van dergelijke rapportages kunnen deze instanties zich een oordeel vormen over het beleid, de volkshuisvestelijke en financiële prestaties en de compliance van Domijn.

Onder verantwoordelijkheid van de concerncontroller worden jaarlijks een aantal audits uitgevoerd op processen en procedures binnen Domijn. Het controleprogramma wordt in overleg met de auditcommissie van de Raad van Commissarissen vastgesteld. De bestuurder is niet aanwezig bij de vaststelling van het controleprogramma.

De rapportages over de audits worden in zowel de auditcommissie als in directie- en managementteam besproken. In de meeste gevallen worden de aanbevelingen overgenomen en geïmplementeerd met als doel te optimaliseren en te verbeteren.

Duidelijk moet zijn dat processen en procedures een richtlijn vormen. Op basis van professioneel inzicht en beoordeling van een situatie moet het mogelijk zijn af te wijken zodat situationeel maatwerk geleverd kan worden.

In opdracht van de Raad van Commissarissen controleert de accountant de jaarstukken. De bevindingen worden samen met het accountantsrapport besproken met de directie en vervolgens met de Raad van Commissarissen waarna de Raad de jaarstukken vaststelt respectievelijk goedkeurt en decharge verleend aan het bestuur.

Verder voert de accountant jaarlijks een zogenaamde interim-controle uit. De resultaten van deze controle worden voorgelegd aan de directie en vervolgens aan de auditcommissie van de Raad van Commissarissen. De auditcommissie rapporteert vervolgens aan de gehele Raad van Commissarissen.

De accountant verricht een controle bij de Verantwoordingsinformatie (dVi). De uitkomsten van deze controle worden in een assurance-rapport vastgelegd en ter beschikking gesteld aan de Autoriteit Woningcorporaties. Het assurance-rapport wordt besproken door de Raad van Commissarissen. Over 2016 hebben we een goedkeurend assurance rapport ontvangen.

2.2.2 Risicomanagement

Het risicomanagement is bij Domijn in de reguliere procesgang verankerd.

- Er is binnen de organisatie altijd integrale aandacht voor risico's. Dat geldt niet alleen voor (grote) investeringen en aankopen, maar ook voor de wijze waarop we onze woningen verhuren en verkopen, de wijze waarop we onze begroting opstellen, de wijze waarop we met onze klanten omgaan en de wijze waarop we zowel intern als extern opereren.
- Bij alle besluiten die worden genomen is er aandacht voor de risico's en consequenties van het betreffende besluit en de uitvoering daarvan. De aandacht voor risico's is in processen en procedures opgenomen. Alle voorstellen die naar de directie gaan zijn voorzien van een paragraaf "risico's".
- Directie, management en medewerkers spreken met elkaar over risico's. De cultuur en de sfeer binnen de organisatie is zodanig dat het gesprek hierover gevoerd kan worden.

We hanteren de volgende uitgangspunten bij ons risicomanagementsysteem:

- Risicomanagement is nooit een doel op zich maar een hulpmiddel om organisatiedoelstellingen te verwezenlijken;
- Risico's ontstaan voortdurend en daardoor is risicomanagement "nooit af" maar een voortdurende activiteit en proces door alle lagen van de organisatie;
- Het succes van goed omgaan met risico's (risicomanagement) staat of valt met de cultuur binnen Domijn;
- Rendement en risico moeten zich evenwichtig tot elkaar verhouden en dat betekent dat juiste (bedrijfsmatige) afwegingen moeten worden gemaakt waarbij risico's zo goed mogelijk in beeld moeten worden gebracht;
- Naast rationele analyses en emotionele betrokkenheid staat 'gezond boerenverstand'.

In 2017 hebben wij, mede op verzoek van het WSW, een uitwerking opgesteld van het risicomanagement bij Domijn op hoofdlijnen. Eerst zijn de verwachtingen van onze belanghebbenden (stakeholders, zie ook paragraaf 2.2.7) benoemd. Deze verwachtingen zijn vertaald naar vijf (hoofd)doelstellingen voor Domijn. Voor elke doelstelling is vervolgens de risico-tolerantie (risk appetite) van Domijn bepaald en concreet omschreven.

Voor 2018 is de belangrijkste doelstelling om risicomanagement nog explicieter onderdeel te laten uitmaken van de dagelijkse gang van zaken binnen Domijn. We doen het al, maar dat gaan we waar benodigd of gewenst duidelijker laten zien en vastleggen. Overigens zal daarbij het onderwerp fraude ook expliciet worden betrokken, als een noodzakelijke afzonderlijk te identificeren pijler van risicomanagement. Het expliciet maken van risicomanagement begint bij het intern audit plan 2018. Vervolgens zal Domijn risicomanagement onderdeel laten uitmaken van de jaarlijkse planning & control cyclus, zodat structureel aandacht blijft bestaan voor het onderwerp. De concerncontroller zal periodiek rapporteren over de uitvoering van het intern audit plan en de bevindingen en conclusies die daaruit voortvloeien naar het management team en de raad van commissarissen.

Risicomanagement maakt bij Domijn reeds onderdeel uit van de viermaands rapportage. In deze rapportage zijn risicokaarten opgenomen waarop een analyse gegeven wordt van eventuele afwijkingen en bijsturingsmaatregelen worden benoemd. De risicokaarten vormen samen het risicoregister.

Risico's die gepaard gaan met financiering worden besproken in de treasurycommissie. De treasurycommissie van Domijn wordt bijgestaan door een extern bureau. Het door Domijn gewenste risicoprofiel ten aanzien van treasury is "laag". Eén en ander is vastgelegd in het treasurystatuut. Dit statuut is in 2015 aangepast en voldoet daarmee aan de eisen van de AW zoals neergelegd in het financieel reglement.

De accountant van Domijn voert jaarlijks een zogenaamde interimcontrole uit. Het resultaat van deze controle wordt verwoord in de managementletter. Hierdoor komen risico's met betrekking tot de processen die betrekking hebben op de jaarrekening goed in beeld en kan de organisatie daarop goed anticiperen. De managementletter die over 2017 is uitgebracht gaf een positief beeld over de wijze waarop Domijn haar risico's beheerst en haar processen en administratieve organisatie heeft ingericht. Domijn zal in 2018 actief de adviezen uit de managementletter opvolgen.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er bij Domijn voldoende sprake is van risicobewustzijn en voldoende aandacht bestaat voor risicobeheersing. Risicomanagement maakt een integraal onderdeel uit van het handelen van de organisatie en Domijn is actief bezig met het onderwerp.

2.2.3 Codes, Klokkenluidersregeling en Regeling Nevenwerkzaamheden

Domijn conformeert zich aan en handelt naar de Governancecode voor woningcorporaties.

Door de positie die we innemen in de samenleving vinden wij het belangrijk dat er sprake is van "Good Governance": integer handelen en het bewust en juist omgaan met ter beschikking staande middelen. Integer handelen wordt verwacht van alle mensen en organisaties die bij Domijn betrokken zijn. In 2017 hebben er ten aanzien van governance en integriteit geen zaken gespeeld die aanleiding gaven tot interventies. Het is goed te constateren dat medewerkers van Domijn zich in hoge mate bewust zijn van het feit dat zij hierin een eigen verantwoordelijkheid hebben en dat de tolerantie voor wat betreft niet integer handelen laag is. Het is ook goed om steeds te merken dat het gesprek over onderwerpen van governance en integriteit steeds op een goede manier gevoerd kan worden binnen Domijn.

Domijn beschikt over een nieuwe integriteitscode, een klokkenluidersregeling en een regeling nevenwerkzaamheden.

Domijn kent een vertrouwenspersoon waarmee medewerkers in gesprek kunnen gaan als zij daar aanleiding voor zien. De vertrouwenspersoon doet jaarlijks op een hoog abstractieniveau en geanonimiseerd verslag zijn van zijn werkzaamheden. Dit verslag wordt gedeeld met de Ondernemingsraad, het bestuur en met de Raad van Commissarissen van Domijn.

2.2.4 Klachtenprocedure

Huurders en andere belanghebbenden kunnen klachten indienen bij Domijn en bij de regionale klachtencommissie. Bezwaren tegen de huurverhoging per 1 juli kunnen ingediend worden bij de huurcommissie. Over klachten wordt gerapporteerd in de tertiaalrapportage.

In 2017 werden bij Domijn 322 (2016: 218) klachten ingediend die betrekking hadden op onze dienstverlening. De stijging wordt veroorzaakt door betere signalering en vollediger registratie van klachten. De reactietermijn op een klacht (service level agreement) is naar beneden bijgesteld van 10 naar 5 werkdagen.

Reden: er is geen belangrijker contact dan het contact met een ontevreden klant.

Het merendeel van de ingediende klachten in 2017 is binnen het nieuwe service level agreement en tot tevredenheid van de klager opgelost.

Bij de regionale klachtencommissie werd 1 (2016: 26) klachten ingediend. Deze klacht is door de klant ingetrokken omdat de klacht in rechtstreeks contact met Domijn is opgelost.

Bij Domijn werden 44 bezwaren tegen de huurverhoging ingediend. Hiervan zijn 3 bezwaren uiteindelijk doorgestuurd naar de Huurcommissie. De bezwaren zijn op verzoek van de huurder doorgestuurd naar de Huurcommissie. Het zijn allemaal bezwaren met een principiële reden. Domijn is in alle bezwaren in het gelijk gesteld.

De andere 41 bezwaren zijn door Domijn zelf afgehandeld. Hiervan zijn 20 bezwaren ingetrokken en 21 toegekend. De meest ingebrachte reden voor een klacht betrof een lager inkomen.

2.2.5 Procedures en audits

Domijn wil maatwerk en oplossingen kunnen bieden die aansluiten bij datgene wat er in een bepaalde situatie nodig is. De professionals van Domijn weten in de meeste gevallen welke oplossing de beste is.

Domijn streeft er naar om de professionals van de organisatie ruimte te geven voor het maken van eigen (professionele) afwegingen over wat in bepaalde omstandigheden de manier van handelen is zodat de beste oplossing tot stand gebracht kan worden. Wanneer bestaande regels (zowel geschreven als ongeschreven) daarbij –gemotiveerd– moeten worden losgelaten moet dat mogelijk zijn.

Deze werkwijze impliceert dat processen en procedures in hoge mate een richtlijn zijn voor het handelen van de professional, van de vakman of vakvrouw. Uiteraard behoort bij professioneel en vakmatig handelen het voldoen aan (wettelijke) kaders en op tijd schakelen met collega's en andere partijen. De door ons voorgestane werkwijze vraagt veel van onze medewerkers en hun professionaliteit. We zijn nog niet "uitontwikkeld" (voor zover dat ooit het geval zal zijn....)

Bovenstaande werkwijze leidt tot belangrijke (maatschappelijke) resultaten waarbij zowel de huurder, de buurt en de samenleving voordeel hebben. Door deze werkwijze zijn naar ons oordeel veel maatschappelijke kosten voorkomen (minder maatschappelijke opvang, voorkomen huisuitzettingen, tijdige signalering enz.).

De corporatiesector kent een (zeer) uitgebreide set aan wet- en regelgeving waaraan moet worden voldaan. Er worden zowel interne als externe controles uitgevoerd om te kunnen beoordelen of Domijn aan de regels voldoet. In hoofdstuk 1.1.2 en 2.2.1 zijn de resultaten van de controles en de reacties van de verschillende externe partijen daarop benoemd.

Intern heeft het team Planning & Control in 2017 twee audits cq toetsingen uitgevoerd:

- Woningtoewijzingen eerste halfjaar 2017
- Woningverkoppen 2017

De interne audits hebben in alle gevallen geleid tot een hogere vakbekwaamheid van onze medewerkers waardoor we beter voldoen aan datgene wat van ons wordt verwacht.

2.2.6 Verbindingen

Het beleid van Domijn is er op gericht om zoveel mogelijk activiteiten binnen de Toegelaten Instelling uit te voeren en daarom het aantal verbindingen zo laag mogelijk te houden. In hoofdstuk 10 wordt apart ingegaan op de verbindingen.

Het toezicht op bestaande verbindingen wordt uitgevoerd door de RvC van Domijn.

2.2.7 Stakeholders

Domijn heeft als organisatie met een maatschappelijke taak en doelstelling veel contacten met andere partijen. Er wordt intensief met andere relevante partijen afgestemd en samengewerkt om de kwaliteit van wonen voor mensen met een laag inkomen te handhaven en waar mogelijk te verbeteren. De manier waarop we dat (willen) doen is in 2017 in een notitie vastgelegd.

Belangrijke stakeholders voor Domijn zijn de huurdersorganisaties, gemeenten in ons werkgebied, zorg- en welzijnsorganisaties en collega corporaties. Met deze partijen wordt overleg gevoerd over gezamenlijke projecten en de wijze waarop maatschappelijke onderwerpen op een goede manier benaderd kunnen worden. Domijn voert daarbij een zelfstandig beleid maar laat zich beïnvloeden door de opvattingen van stakeholders. De wijze waarop stakeholders en Domijn met elkaar om gaan en de resultaten die dit geeft worden door partijen positief gewaardeerd.

Jaarlijks voert de Raad van Commissarissen met verschillende stakeholders gesprekken. Het bestuur is niet aanwezig bij deze gesprekken.

Domijn heeft in 2017 de drie gemeenten waarin zij actief is een aanbod gedaan op welke wijze zij kan bijdragen aan het realiseren van de woonvisie van de betreffende gemeente. In Enschede hebben de corporaties gezamenlijk een aanbod gedaan aan de gemeente. Op basis van hetgeen aan de gemeente is aangeboden zijn er vervolgens afspraken gemaakt voor de aankomende periode waarbij ook de huurdersorganisaties betrokken zijn.

Met gemeenten gaan we na of we het proces van prestatieafspraken maken kunnen vereenvoudigen en tegelijkertijd ook effectiever en efficiënter kunnen maken.

Domijn is zich zeer bewust van het feit dat er maatschappelijk beter kan worden gepresteerd wanneer de maatschappelijke vraagstukken centraal staan en niet de organisatie. Op die wijze kunnen maatschappelijke middelen vele malen beter en effectiever worden ingezet. Het betekent dat Domijn voortdurend met andere organisaties en partijen in contact staat om te onderzoeken op welke wijze een probleem het best kan worden opgelost. Wij proberen ons uiterste best te doen daarin een goede en meewerkende rol te spelen. In veel gevallen zijn we initiërend. Het is goed te zien dat deze houding door partijen op prijs wordt gesteld en belangrijke (maatschappelijke) meerwaarde heeft.

Domijn is lid van een aantal organisaties. De meest belangrijke zijn:

- het platform van Twentse woningcorporaties, de vereniging WoON Twente;
- Aedes, vereniging van Woningcorporaties;
- De Vernieuwde Stad, het platform van de grotere stedelijke corporaties in Nederland;
- Pioneering;
- Architectuurcentrum Twente.

2.3 De prestaties van Domijn

2.3.1 Volkshuisvestelijke prestaties

Domijn is een woningcorporatie en daarmee is aangegeven dat het onze kerntaak is om goede en betaalbare woningen aan mensen met een laag inkomen beschikbaar te hebben en aan te bieden. Zoals eerder aangegeven vinden we dat iedereen recht heeft op een 'thuis'. Daarom zetten we ons in, samen met huurders en partners, voor fijne woningen, straten en buurten. We vinden het daarbij belangrijk dat iedereen verantwoordelijkheid neemt. Wij zijn daarbij duidelijk wat wel en niet kan en we maken dingen niet ingewikkelder dan ze zijn. We denken graag mee voor de juiste en meest duurzame oplossingen. We houden van korte lijnen en van persoonlijk contact. We zetten ons hiervoor met hart en ziel in.

Geconstateerd kan worden dat Domijn het afgelopen jaar prima prestaties heeft neergezet. Dat komt in belangrijke mate door het feit dat onze medewerkers zeer betrokken zijn en hart hebben voor onze huurders en voor onze omgeving. We zijn met z'n allen daadwerkelijk bezig met onze ambitie. We streven er naar dat iedere medewerker binnen Domijn doet waar hij of zij goed in is en wat uiteraard past bij de werkzaamheden die de corporatie moet uitvoeren. We zijn er van overtuigd dat mensen die doen waar ze goed in zijn zich meer thuis voelen en met (nog) meer hart en ziel aan onze ambitie werken.

Het is van belang om daarbij op te merken dat we steeds meer redeneren in termen van wat nodig is en op die wijze vanuit verschillende invalshoeken naar oplossingen kijken. Onze organisatie (Domijn) is daarbij geen doel op zich. De maatschappelijke meerwaarde en de tevredenheid van onze huurder en partners vormen het belang waar het om draait. Deze integrale benadering vraagt inzet maar levert ook veel voldoening (en resultaat) op.

We hebben in het afgelopen jaar volgens de regels die daarvoor zijn verhuurd en passend toegewezen.

We hebben met gemeenten en met huurdersorganisaties afgesproken dat we ons inspannen om iedere woningzoekende binnen een jaar van een passende woning te voorzien. Daar waar dat niet lukt en waar iemand aan kan tonen dat er veel op aanbod is gereageerd kennen we een zogenaamde pechvogelregeling. We zijn zowel plaatselijk als regionaal actief om er voor te zorgen dat we voldoende goed aanbod hebben voor die personen die zijn aangewezen op een huurwoning van een corporatie. We realiseren ons dat we daarbij een onderlinge afstemming nodig hebben omdat we te maken hebben met een vrij ontspannen woningmarkt.

Vastgoedstrategie en prijsbeleid.

Ruim 93% van het bezit van Domijn heeft een huurprijs lager dan de liberalisatiegrens (€ 710,68 per maand) en vormt de zogenaamde DAEB portefeuille. De gemiddelde huurprijs van het totale woningbezit van Domijn (inclusief de zogenaamde niet-DAEB portefeuille) bedraagt ongeveer € 528,- per maand. Op basis van deze cijfers beschouwen we onze woningen, rekening houdend met de regelgeving binnen de wet op de huurtoeslag, als betaalbaar voor mensen met een laag inkomen.

Om zoveel mogelijk woningen in de categorie betaalbaar te houden heeft Domijn er in 2017 voor gekozen om de huurprijzen per 1 juli niet te verhogen.

Om onze kerntaak op een juiste wijze te kunnen uitvoeren stuurt Domijn op een vastgoedportefeuille die in de eerste jaren in omvang ongeveer gelijk zal blijven of mogelijk nog enigszins zal groeien en in latere jaren (vanaf 2020) af zal nemen. Dit laatste vanwege demografische ontwikkelingen waarbij sprake is van een krimpende markt in met name het sociale huursegment. We verwachten dat we op de lange termijn (2040) onder gelijkblijvende omstandigheden voor onze kerntaak voldoende zullen hebben aan een voorraad van 12.000 kwalitatief goede woningen.

In 2017 hebben de gezamenlijke woningcorporaties in Twente (de vereniging WoON Twente) een onderzoek uit laten voeren naar de woningbehoefte in Twente tot 2030. Na presentatie aan de gezamenlijke Twentse gemeenten en de provincie Overijssel hebben WoON Twente en de provincie opdracht gegeven de Twentse resultaten uit het eerste onderzoek verder te verfijnen naar resultaten per Twentse gemeente. Belangrijke conclusie is dat de totale voorraad sociale huurwoningen in Twente tot 2030 met ongeveer 10.000 woningen moet afnemen en dat er zowel in de koop als in de vrije huursector ruimte is voor ongeveer 15.000 woningen. De verwachting is dat de krimp van de sociale voorraad gerealiseerd kan worden door middel van verkoop, overbrenging van woningen naar het zogenaamde niet-DAEB segment en door sloop. Het is de bedoeling om in 2018 met de Twentse corporaties en gemeenten tot afspraken te komen op welke wijze de krimp in de sociale voorraad gerealiseerd kan worden.

In 2017 is nagenoeg de gehele Performance Factory in gebruik genomen. Met vele participanten is een belangrijk gebied in Twente omgebouwd tot een levendig gebied waar talentontwikkeling en kansen bieden aan mensen het doel is. Domijn is in december 2017 naar deze locatie verhuisd. De kantooromgeving van Domijn is geplaatst in een centrum waar vele andere partijen een plek hebben gevonden. Het zorgt er mede voor dat Domijn midden in de samenleving staat. Zowel intern als extern is de kans op ontmoeting (en daarmee de kans op een bredere scoop) vergroot.

In 2017 zijn er belangrijke vorderingen gemaakt op het gebied van het nauwkeuriger bepalen wat de toekomst van complexen moet zijn (assetmanagement). Er is een (integrale) werkwijze ontworpen waarbij ons bezit in Losser pilot is geweest. Deze werkwijze wordt nu verder uitgerold over de overige delen van ons werkgebied. Het maakt dat we meer inzicht krijgen in de uitvoering van onze vastgoedstrategie en daarmee samenhangend in onze financiële strategie.

Naast alle zaken die hierboven zijn genoemd zijn er vele zaken ongenoemd gebleven. Omdat ze voor ons logisch zijn en tot onze dagelijkse werkzaamheden behoren. Daarom zijn ze niet minder belangrijk.

Wonen en zorg

De transitie van het sociaal domein binnen de gemeenten en de veranderingen in het zorglandschap hebben grote invloed op de rol en het functioneren van woningcorporaties.

Samen met andere corporaties binnen WoON Twente zijn wonen en zorg in twee thema's vervat:

Thema 1: Inventarisatie en analyse zorgvastgoed

Thema 2: het sociale domein en de rol van corporaties daarbinnen.

Domijn is binnen WoON Twente trekker van deze twee thema's.

In hoofdstuk 8 worden deze twee thema's verder toegelicht.

2.3.2 Financiële prestaties

Domijn is een financieel solide en gezonde organisatie. We streven naar wat we noemen een "duurzaam businessmodel" waarbij de ambitie die we hebben geformuleerd en de taak waarvoor we als corporatie staan opgesteld steeds de basis vormen. Dat betekent dat we nu en in de toekomst steeds voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen beschikbaar moeten hebben voor de doelgroep die nu en in de toekomst op ons is aangewezen. Onze uitgaven moeten daarop zijn afgestemd.

Het risicoprofiel dat Domijn ten aanzien van financiën en daarmee ook ten aanzien van investeringen hanteert is "laag". We beseffen ons dagelijks dat we niet met eigen middelen werken maar met maatschappelijke middelen. De optimalisatie van de financiële positie van Domijn is geen doel. We beschouwen financiën als een (uitermate belangrijk) middel om onze taak te kunnen uitvoeren.

Sinds 2014 waardeert Domijn haar bezit op marktwaarde in verhuurde staat. Deze wijze van waardering heeft tot gevolg dat er grote fluctuaties in het resultaat en daarmee in het balanstotaal zijn te zien.

In 2017 hebben we bij de Autoriteit Woningcorporaties het investeringsstatuut en de financieringsstrategie ingediend.

Het jaar 2017 wordt afgesloten met een positief resultaat van € 19 miljoen. Voorgesteld wordt om het resultaat toe te voegen aan het eigen vermogen van Domijn.

Dit positieve resultaat wordt in belangrijke mate veroorzaakt door waarderingsfluctuaties. Gelukkig kunnen we ook stellen dat Domijn, als de waarderingsresultaten buiten beschouwing gelaten worden een goed financieel operationeel resultaat heeft. De kasstromen zijn positief.

Zoals eerder aangegeven streven we naar een duurzaam businessmodel waarbij uitgaven vooral ten dienste staan van de taak en de ambitie van de corporatie. We verwachten dat de uitgaven de komende jaren vooral zullen worden gedaan om de bestaande voorraad vastgoed toekomstproof te maken en aan onze inspanningen om bij te dragen aan een thuis voor iedereen.

Op basis van demografische ontwikkelingen, lokale en regionale afspraken wordt verwacht dat Domijn in de komende jaren weinig woningen toe zal voegen. Gelet op de toenemende vraag naar kwaliteit (duurzaam en op de huishoudsituatie afgestemd) zal vermoedelijk het programma sloop – vervangende nieuwbouw intensiever worden.

Financiële risico's zijn er uiteraard maar in onze ogen goed te beheersen.

Op basis van de prognoses ten aanzien van de vastgoedportefeuille hebben we de verwachting dat het WSW ook in de toekomst borg wil staan voor benodigd vreemd vermogen. Bijzondere aandacht zal daarbij gegeven moeten worden aan de opgave energie neutrale voorraad in 2050. Deze opgave vraagt veel van de toekomstige besluiten over onze voorraad (assetmanagement) en van de financiële planning.

We verwachten dat we de consequenties van deze langjarige opdracht in 2018 beter in beeld zullen hebben.

We verwachten dat de Vennootschapsbelasting (VPB) vanaf ongeveer 2020 een forse uitgaande kasstroom met zich mee zal brengen. Met de verhuurdersheffing zal deze kasstroom een fors beslag leggen op de financiële mogelijkheden om ons bezit verder te verduurzamen zeker als ook de betaalbaarheid en de beschikbaarheid gegarandeerd moet worden. Die laatste items brengen met zich mee dat er onder de huidige regelgeving en mogelijkheden weinig terugverdienmogelijkheden voor noodzakelijke investeringen. Zoals eerder aangegeven: het vraagt om het creatief verkennen van mogelijkheden en op meerdere fronten acteren (zowel op het gebied van product vernieuwing, experimenteren, uitdagen van de markt als op het gebied van financiële planning en verstandig omgaan met onze vastgoed voorraad).

Een mogelijk financieel risico wordt verder gevormd door het zogenaamde renterisico. Domijn heeft ruim 600 miljoen vreemd vermogen waarvan 570 miljoen rentedragend. Een stijging van de rente met 1% betekent een stijging van de rentelast van bijna 6 miljoen euro. We beheersen dit risico door een verstandig beleid te voeren ten aanzien van treasury. De lening portefeuille is zodanig gespreid dat we jaarlijks een gering renterisico hebben.

Door het feit dat we de wijze waarop we met onze portefeuille om willen gaan steeds beter in beeld krijgen (inclusief de wijze waarop we om willen gaan met krimp, duurzaamheid, betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit) is er ook steeds beter een langjarige financiële planning te maken. We verwachten dat we hierin in 2018 en 2019 belangrijke stappen kunnen en zullen zetten.

Domijn kiest er voor om niet te werken met risicovolle financiële producten.

In z'n algemeenheid vragen we van onze medewerkers kostenbewustzijn en zodanig vakmanschap dat risico's in een zeer vroeg stadium worden onderkend en dat er maatregelen genomen kunnen worden.

We kunnen terugkijken op een goed jaar. We hebben als Domijn flinke stappen gezet naar een organisatie die een (belangrijke) bijdrage levert aan een samenleving waar voor iedereen een plek is en waar iedereen mee kan doen. Een "thuis" en een huis is daarbij een belangrijke voorwaarde.

Wij zijn alle mensen die daaraan mee hebben gewerkt (niet in de laatste plaats de mensen die op welke manier dan ook zijn verbonden aan onze organisatie) zeer erkentelijk. Oftewel: de mensen die werken bij Domijn en met Domijn hebben ook in 2017 prachtig werk geleverd!!!!

Enschede, 24-04-2018.

Jan Salverda

3. Verslag van de Raad van Commissarissen

3.1 Bericht van de voorzitter

Bestuur en Raad van Commissarissen (verder genoemd: RvC) hebben een visie op besturen en toezicht houden op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in rollen. Toezicht houden is zowel een individuele als een gezamenlijke activiteit en verantwoordelijkheid van de commissarissen. Individueel, de wijze waarop en gezamenlijk als één college. Voor de corporaties is het belangrijk om de transparantie te vergroten en de maatschappelijke verantwoording te verbeteren. De RvC vervult hierin een belangrijke rol en kan worden aangesproken op de vervulling van die rol. Toezicht houden is gebaseerd op twee belangrijke uitgangspunten. Vertrouwen in het bestuur en een gezamenlijke en eenduidige visie op de maatschappelijke rol en opdracht van Domijn. Dit hoofdstuk gaat in op de verantwoording van de RvC. Aan de hand van de Governancecode legt de RvC verantwoording af over haar werkzaamheden, en de besluiten genomen door de RvC. Ook legt de RvC verantwoording af over de beloning die de commissarissen en de bestuurder hebben ontvangen.

3.2 Verantwoording

De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Domijn en haar verbindingen. De RvC richt zich bij de vervulling van zijn taak op het belang van Domijn. De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren. De RvC vervult zijn rollen als werkgever, toezichthouder en klankbord en zijn taakuitoefening als intern toezichthouder. De RvC adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd.

De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Domijn elke vier jaar laat uitvoeren. De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in een reglement. In het reglement is opgenomen dat de raad werkt met een Auditcommissie en een Remuneratiecommissie. Deze commissies hebben separate reglementen. De commissies adviseren de RvC en bereiden de besluitvorming voor. Het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening zijn door Deloitte gecontroleerd. Daarbij heeft de RvC kennis genomen van de afgegeven controleverklaring en de accountantsrapportage. De RvC heeft aan deze jaarverslaglegging haar goedkeuring verleend en het bestuur decharge verleend voor het in 2017 gevoerde beleid.

3.3 Personalia

Bestuurder

De heer Salverda (geboren op 9 februari 1955) is per 19 juli 2007 door de RvC benoemd tot bestuurder. Sinds 1 maart 1998 werkte de heer Salverda als directeur-bestuurder van Woningstichting Lucht & Licht, één van de fusiepartners van Domijn. Er is overeengekomen dat de Governancecode gehanteerd wordt. Na de evaluatie in 2015 heeft een herbenoeming plaatsgevonden voor de periode van 2015 tot 1 juli 2019. Los van zijn benoeming als bestuurder heeft de heer Salverda een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

De heer Salverda bekleedde in 2017 de volgende nevenfuncties:

- lid van het bestuur van het Architectuurcentrum Twente;
- voorzitter Stichting HUMIT (Humanitas Initiatieven Twente);
- lid van het bestuur Stichting Stedelijk Wonen Onderhoud;
- lid van de RvC Arcon (tot november 2017)
- voorzitter energie coöperatie Enschede

RvC

De RvC bestaat uit vijf commissarissen. De commissarissen, de heer Gerard en mevrouw Rine, zijn benoemd op voordracht van de huurdersbelangenvereniging.

Er hebben zich in 2017 geen mutaties voorgedaan in de samenstelling van de RvC.

De heer drs. A.P.J. Burghouts, voorzitter

Geboortedatum : 24-08-1966

Beroep : Directeur/eigenaar Borger & Burghouts, Insights Improves en Insights Zorg

Nevenfunctie(s) : Voorzitter Commissie van Beheer over het Volkspark

Kerncommissie : Lid van de Remuneratiecommissie

Expertise : Project- en programmamanagement en verandertrajecten in zorg en welzijn

De heer drs. R.F. Gerard, vicevoorzitter
Geboortedatum : 07-03-1967
Beroep : Directeur Waterschap Rijn en IJssel
Nevenfunctie(s) : Geen
Kerncommissie : Voorzitter van de Remuneratiecommissie
Expertise : Projectmanagement en bestuurskunde

Mevrouw mr. G.J.T. Rine-Engwegen, lid
Geboortedatum : 05-08-1964
Beroep : Jurist en zelfstandig ondernemer
Nevenfunctie(s) : Lid Raad van toezicht CSG Het Noordik
Kerncommissie : Lid van de Remuneratiecommissie
Expertise : Rechten, vastgoed, sociaal beleid en governance

De heer drs. G.H.A. Ankoné, MMO, lid
Geboortedatum : 25-06-1964
Beroep : Manager Groot Zakelijk Rabobank
: Docent/onderzoeker Saxion, academie financieel economisch management
Nevenfunctie(s) : Bestuurslid Stichting Leergeld Oldenzaal, bestuurslid bedrijvencontact Heerde
Kerncommissie : Voorzitter van de Auditcommissie
Expertise : Financieel economisch management en vastgoedfinanciering

De heer drs. D.P.E. van Zijl, RA
Geboortedatum : 12-07-1972
Beroep : Directeur Financiën, Studentenadministratie & Control Stichting ROC van Twente
Nevenfunctie(s) : Geen
Kerncommissie : Lid van de Auditcommissie
Expertise : Financieel economisch, accountancy en volkshuisvesting

Voor de RvC geldt onderstaand rooster van aftreden.

Naam	Benoeming	Herbenoeming	Aftredend
A.P.J. Burghouts, voorzitter	01-01-2015	01-01-2019	01-01-2023
R.F. Gerard, vicevoorzitter	01-07-2012	01-07-2016	01-07-2020
G.J.T. Rine-Engwegen, lid	01-07-2014	01-07-2018	01-07-2022
G.H.A. Ankoné, lid	01-07-2015	01-07-2019	01-07-2023
D.P.E. van Zijl, lid	01-07-2015	01-07-2019	01-07-2023

3.4 Werkwijze

De vergaderfrequentie van de RvC is vastgesteld op tenminste vier keer per jaar. In 2017 heeft de RvC 6 keer vergaderd. Daarnaast heeft nog 1 vergadering plaatsgevonden voor de zelfevaluatie.

Los van deze vergaderingen heeft de RvC in 2017 een tweetal stakeholdersgesprekken gevoerd, met de wethouder van de gemeente Losser en met het WSW.

Naast een periodieke overleg tussen een delegatie van de RvC met de Ondernemingsraad heeft in januari 2018 het formeel overleg plaats gevonden tussen de voltallige RvC en de Ondernemingsraad.

De RvC kent 2 subcommissies, de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie. Hiervoor is aangegeven wie in deze commissies zitting hebben. De voorzitter van de Auditcommissie is gevraagd om het verbindingsbeleid te volgen. Indien nodig zorgt de Auditcommissie ervoor dat in de RvC vergadering hier aandacht aan wordt besteed.

De RvC heeft een onafhankelijke secretaris. De secretaris, Rob Andela, neemt deel aan alle vergaderingen van de RvC, Auditcommissie en Remuneratiecommissie. De secretaris bewaakt de agenda, maakt rapportages en oplegnotities vanuit de diverse overleggen en formuleert waar nodig adviezen.

De accountant

De externe accountant is belast met de controle van de jaarrekening. Uit die controle volgen rapportages (managementletters en jaarrekeningrapporten). De bevindingen van de accountant met betrekking tot de jaarrekening worden door de accountant aan de RvC gerapporteerd. De voortgang van de verbeteringen naar aanleiding van de bevindingen in de managementletters is een onderdeel van de rapportages van de organisatie aan de RvC.

De RvC benoemt de externe accountant. In 2016 is Deloitte benoemd als externe accountant voor een periode van 4 jaar. Er heeft in 2017 een uitgebreide evaluatie plaatsgevonden m.b.t. de externe accountant. Deloitte is in februari aanwezig geweest bij de vergadering van de Auditcommissie voor de behandeling van de managementletter 2016, in mei voor de behandeling van de jaarrekening 2016 en in oktober voor het bespreken van het controleplan. In juni was Deloitte bij de voltallige RvC aanwezig voor de behandeling van de jaarrekening 2016 en in november voor de managementletter 2017.

3.4.1 De Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie van Domijn heeft in 2017 5 keer vergaderd en heeft tot taak voorbereidende werkzaamheden te verrichten die tot voorstellen moeten leiden aan de RvC ten aanzien van:

- De beoordeling van het bestuur;
- De bezoldiging van het bestuur en commissarissen;
- De evaluatie van de RvC;
- (Her)benoeming bestuurder en commissarissen;
- De voorbereidingen ten aanzien van visitatie;
- Stakeholdersbeleid;
- De Governancecode;
- Permanente Educatie;
- De wijze waarop Domijn integriteit inbedt in haar organisatie;

In april 2017 heeft de beoordeling van de bestuurder plaatsgevonden. Op verzoek van de bestuurder heeft ook dit jaar de Remuneratiecommissie hiervoor gesprekken gevoerd met interne stakeholders zoals, directie, MT en OR. In juni 2017 is hierover gerapporteerd aan de RvC.

In 2017 heeft de bestuurder aangegeven in 2019 zijn functie te willen neerleggen. De RvC heeft daarom aan de Remuneratiecommissie gevraagd, om samen met het MT en de OR van Domijn tijdig voorbereidingen te treffen voor een nieuw bestuurdersprofiel in combinatie met een te volgen procedure. In het kader van deze vraag zijn er een aantal overleggen geweest tussen de Remuneratiecommissie, het MT en de OR. Vanuit deze overleggen zijn een drietal documenten opgeleverd en goedgekeurd door de RvC. Het betreffen de identiteit van Domijn, de topstructuur van Domijn en het functieprofiel van de nieuwe bestuurder. Deze stukken zijn in de RvC van november goedgekeurd en de procedure zal tijdig in 2018 worden opgestart.

De zelfevaluatie van de RvC heeft plaatsgevonden in november. Bij de zelfevaluatie is ook om input gevraagd van de bestuurder. Het invullen van de rollen als toezichthouder, werkgever en adviseur alsmede de RvC als team en het borgen van de kennis en ervaring waren hierbij belangrijke onderwerpen.

Naast de zelfevaluatie voert de voorzitter jaarlijks individuele beoordelingsgesprekken met de commissarissen. De eigen rol van de commissaris, de opleidingsbehoefte en feedback voor de voorzitter zijn hierbij de belangrijkste onderwerpen.

De bestuurder en de commissarissen dienen hun kennis te blijven ontwikkelen door het volgen van bijeenkomsten, cursussen en trainingen conform de PE-systematiek.

In 2015/2017 zijn de volgende PE-punten behaald;

Naam	Aantal PE Punten	Naam	Aantal PE Punten
A.P.J. Burghouts	19	G.H.A. Ankoné	30
R.F. Gerard	19	D.P.E. van Zijl	37
G.J.T. Rine-Engwegen	27	J. Salverda	103

De RvC heeft in 2017 de volgende adviezen van de Remuneratiecommissie opgevolgd:

- Beoordeling van de bestuurder 2016;
- Zelfevaluatie van de RvC;
- Identiteit van Domijn;
- Topstructuur van Domijn
- Herzien functieprofiel bestuurder;
- Keuze voor stakeholdersgesprekken;
- Integriteitscode;

- Klokkenluidersregeling;
- Bezoldiging commissarissen en bestuur;
- Opleidingsbudget RvC;
- Benoeming twee personen ingeval van ontstentenis van gehele RvC.

3.4.2 De Auditcommissie

De Auditcommissie vergaderde in 2017 6 keer. De auditcommissie is ingesteld ter ondersteuning van het toezicht door de RvC en adviseert de RvC omtrent haar taak en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor.

De externe accountant is in februari aanwezig geweest bij de vergadering voor de behandeling van de managementletter 2016, in mei voor de behandeling van de jaarrekening 2016 en in oktober voor het bespreken van het controleplan. De Auditcommissie volgt in overleg met concerncontroller de jaarlijks uit te voeren audits.

Naast de regulier vergaderingen is de Auditcommissie ook enkele keren bijeen geweest i.v.m. de vormgeving aan de nieuwe begroting en bij de benoeming van de concerncontroller.

De RvC heeft op basis van de adviezen van de Auditcommissie in 2017 o.a. de volgende besluiten genomen:

- Goedkeuren van het jaarverslag 2016;
- Vaststellen van de jaarrekening 2016;
- Goedkeuren van de begroting 2018;
- Vaststellen van het auditplan 2017;
- Goedkeuren benoeming concerncontroller;
- Goedkeuren addendum bij het financieel beheer en beleid;
- Goedkeuren financieringsstrategie;
- Goedkeuren investeringsstatuut.

3.5 Inhoudelijk toezicht

De RvC toetst jaarlijks, aan de hand van het strategisch plan, de jaarplannen en (meerjaren-)begroting, het te voeren financiële, maatschappelijke en het volkshuisvestelijk beleid voor het jaar. De begroting voor 2018 is door de RvC goedgekeurd.

Het bestuur houdt de RvC door middel van periodieke verslaglegging (viermaands rapportages) op de hoogte van de stand van zaken en de voortgang van de organisatie. Hierin wordt ook verantwoording afgelegd over de ontwikkelingen ten aanzien van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke functie van de woningcorporatie.

3.5.1 Besluiten

In 2017 zijn de volgende besluiten genomen door de RvC:

- Goedkeuren van het jaarverslag 2016;
- Vaststellen van de jaarrekening 2016;
- Dechargeverlening bestuur over 2016;
- Goedkeuren begroting 2018;
- Goedkeuren projectplan herontwikkeling Zuiderspoorflat;
- Goedkeuring uitbreiding Erve Leppink;
- Goedkeuring projectopdracht Robsonterrein;
- Goedkeuren bod aan de gemeenten Enschede, Haaksbergen en Lossers;
- Vaststellen van het auditplan 2017;
- Vaststellen bezoldiging RvC en bestuurder;
- Vaststellen opleidingsbehoefte en budget RvC;
- Goedkeuren identiteit van Domijn;
- Vaststellen topstructuur van Domijn en nieuw functieprofiel bestuurder;
- Goedkeuring nevenfunctie bestuurder;
- Goedkeuren integriteitscode;
- Goedkeuren klokkenluidersregeling;
- Benoeming twee personen ingeval van ontstentenis van gehele RvC.
- Goedkeuren benoeming concerncontroller;
- Vaststellen controleplan 2017
- Goedkeuren addendum bij het financieel beheer en beleid;
- Goedkeuring voorgenomen statutenwijzigingen ITWoon en Domijn Projecten BV;

- Goedkeuring stakeholdersbeleid;
- Goedkeuren financieringsstrategie;
- Goedkeuren investeringsstatuut.

Verder zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest in de vergaderingen:

- Viermaands rapportages;
- Directiebesluiten;
- Assurance-rapport inzake dVi;
- Assurance-rapport inzake de naleving van specifieke wet- en regelgeving;
- Borgbaarheid, borgingsplafond en businessrisk WSW;
- De prestaties van de entiteiten waarin Domijn een belang heeft (deelnemingen);
- Aedes Benchmark;
- Risicomanagement;
- Klachtenreglement;
- Evaluatie externe accountant;
- Verslag vertrouwenspersoon;
- Implementatie nieuw automatiseringssysteem;
- Onderzoeksrapport EIB de woningmarkt in Twente;
- Participatiebeleid;
- Prestatieafspraken gemeenten;
- Managementletter 2016 en 2017;
- Terugkoppeling van de gesprekken met de Ondernemingsraad;
- Terugkoppeling van de gesprekken met de stakeholders;
- Oordeelsbrief 2017 AW ILT;
- Ontwikkelingen voormalig Polaroid terrein;
- Projectplan Wiedenbroek;
- Voorbereiding visitatie 2018.

3.5.2 Financiële risicobeheersing

De uitgangspunten voor risicobeheer zijn neergelegd in het financieel beleid. Hierin zijn normen vastgesteld met betrekking tot een aantal financiële kengetallen en zijn normen gesteld voor het (minimale) rendement op vastgoed. Periodiek wordt over de financiële kengetallen gerapporteerd in de viermaands rapportages. Het financieel beleid wordt vertaald in de begroting en de meerjarenbegroting. Daarnaast wordt in het treasurystatuut bepaald op welke wijze Domijn in haar liquiditeiten voorziet en welk financieel instrumentarium daarvoor gebruikt wordt. Jaarlijks wordt een treasuryjaarplan opgesteld waarin tevens het jaarplan van het voorafgaande jaar geëvalueerd wordt. Dit jaarplan wordt evenals de begroting ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. De treasurycommissie bestaat uit de bestuurder en een senior adviseur financiën aangevuld met een externe adviseur.

Alle voorstellen die moeten leiden tot besluiten door het bestuur, zijn voorzien van een financiële paragraaf. Wanneer het over besluiten gaat die te maken hebben met vastgoed, worden ook rendementpercentages in de voorstellen vermeld. Het bestuur kan gemotiveerd afwijken van de (minimale) normen voor rendement op vastgoed.

3.5.3 Interne risicobeheersing en controlesystemen

De operationele en financiële doelstellingen van Domijn worden neergelegd in de jaarplannen, de financiële meerjarenbegroting en het treasuryjaarplan. Het bestuur bepaalt het kader en de voornaamste doelstellingen van de begroting. De begroting wordt vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. De doelstellingen zijn erop gericht om optimaal maatschappelijk rendement te behalen, onder de randvoorwaarde van financiële continuïteit. De belangrijkste risicogebieden treasury en projectontwikkeling worden door afzonderlijke beheersingsinstrumenten ondersteund.

De afdeling Finance en Control voert jaarlijks een aantal audits uit. De verbetervoorstellen naar aanleiding van de interne audits worden besproken met de verschillende managers en teamleiders zodat Domijn de voorstellen kan implementeren.

De RvC laat zich mede via de Auditcommissie informeren over de voortgang van ontwikkelingen op het gebied van de interne controle.

3.5.4 Toezicht op verbindingen/nevenstructuren

Domijn houdt de RvC door middel van de viermaands rapportages op de hoogte van ontwikkelingen en de stand van zaken over de verbindingen en nevenstructuren bij Domijn. Het aantal deelnemingen en daarmee ook de risico's zijn de afgelopen jaren aanzienlijk verminderd. De voorzitter van de Auditcommissie houdt het verbindingenbeleid in de gaten. Indien nodig zorgt de Auditcommissie ervoor dat in de RvC vergadering hier aandacht aan wordt besteed.

3.6 Governance

In deze paragraaf komen de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC en de Governancecode aan de orde.

3.6.1 Verantwoordelijkheden en bevoegdheden

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in de statuten, de Governancecode, reglement en de woningwet. De verantwoordelijkheden van de bestuurder zijn vastgelegd in de statuten, de Governancecode, de woningwet, reglement en in het directiestatuut.

3.6.2 Tegenstrijdige belangen

De RvC verklaart dat zich in 2017 geen transacties met tegenstrijdige belangen met leden van de RvC hebben voorgedaan. Hieruit blijkt de onafhankelijkheid van de leden van de RvC.

3.6.3 Visitatie

Sinds 1 januari 2007 is iedere corporatie die lid is van de VTW en/of Aedes verplicht zich eens in de vier jaar te laten visiteren. In 2014 heeft een tweede visitatie bij Domijn plaatsgevonden. De gemiddelde score was 7,4. In vergelijking met de visitatie van 4 jaar terug (6,6 en voor zover die vergelijking mogelijk is) zijn de cijfers flink omhoog gegaan. Opmerkingen en aanbevelingen worden beoordeeld en daar waar mogelijk opgevolgd.

"De cijfers die in dit visitatierapport worden gegeven kunnen niet anders gezien worden dan als een fors compliment voor de organisatie". Op dit moment vinden de voorbereidingen plaats voor de visitatie in 2018.

3.6.4 Ontwikkelingen in de branche

De RvC blijft op de hoogte van de ontwikkelingen in de branche door de informatieverstrekking van de bestuurder, door deelname aan congressen en door het lidmaatschap van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties. Ook volgt de RvC de ontwikkelingen in de branche nauwlettend, door de Aedes-documentatie en VTW-informatie. In 2015 is de PE-systematiek ingevoerd. Hiermee is de kennis en ontwikkeling van de RvC verder gewaarborgd.

3.6.5 Governancecode

De RvC en het bestuur onderschrijven de Governancecode en de AedesCode. Alle principes en 'best practice' bepalingen uit de AedesCode worden door de RvC en het bestuur onderschreven.

De volgende zaken zijn uitgewerkt:

- De beslissingsbevoegdheden zijn statutair geregeld;
- In het volkshuisvestingsjaarverslag worden diverse zaken transparant gemaakt;
- De reglementen, jaarverslagen en andere documenten zijn beschikbaar op internet;
- Er is een rooster van aftreden samengesteld conform de Governancecode;
- Diverse reglementen zijn aanwezig.

Per 2015 is de nieuwe Governancecode en woningwet van kracht. In 2016 zijn de statuten, de diverse reglementen en overige documenten hierop aangepast.

In november 2016 is de Governancecode tekstueel op enkele punten aangepast door het optuigen van een Commissie Governancecode Woningcorporaties van Aedes en VTW samen. Ook is bepaling 5 lid 8 gewijzigd zodat deze aansluit bij de wettelijke roulatietermijnen voor een OOB. Inhoudelijk zijn de principes en bepalingen exact hetzelfde gebleven. Deze aangepaste Governancecode geldt vanaf 1 januari 2017 en vervangt de code uit 2015 in zijn geheel.

3.6.6 Vertrouwenspersoon

Volgens de gedragscode heeft de bestuurder een onafhankelijk vertrouwenspersoon benoemd. Per 1 januari 2015 is de heer Schoemaker benoemd tot vertrouwenspersoon. Deze benoeming kwam tot stand met instemming van de Ondernemingsraad.

De vertrouwenspersoon doet jaarlijks verslag van zijn bevindingen. Dit voorziet hij van eventuele aanbevelingen voor nieuw beleid. Hij doet op hoofdlijnen verslag, zonder behandeling van individuele gevallen. Hiermee blijft geheimhouding/anonimiteit van de mensen gewaarborgd. In 2017 heeft de heer Schoemaker in totaal 14 (2016-18) meldingen behandeld.

3.7 Verantwoording aan belanghouders/consultatie stakeholders

Bij Domijn zijn de stakeholdersgesprekken van de RvC verankerd in het stakeholdersbeleid dat in 2011 is vastgesteld. Sindsdien organiseert de secretaris ieder jaar enkele gesprekken met uiteenlopende stakeholders. Dit jaar heeft de RvC een tweetal stakeholdersgesprekken gevoerd, met de wethouder van de gemeente Losser en met het WSW.

Uit deze gesprekken worden, de nodige conclusies en aandachtspunten vastgelegd en aan de bestuurder meegegeven.

Geconcludeerd kan worden dat er over en weer veel waarde wordt gehecht aan een goede relatie en er heerst wederzijds vertrouwen. Terugkerende vragen die tijdens deze gesprekken aan de orde komen zijn:

- Hoe zien we wederzijdse belangen, nu en in de toekomst?
- Welke rol, toegevoegde waarde kunnen we voor de organisatie vervullen?
- Doet Domijn de dingen goed, doen we de goede dingen, wat kan beter?
- Hoe verloopt de communicatie op de diverse niveaus?
- Hoe wordt er over Domijn gedacht op de diverse niveaus?
- Hoe wordt de toegankelijkheid en transparantie ervaren?
- Welke inbreng zou men willen hebben in beleid en projecten van Domijn?
- Hoe kijken we aan tegen de zogenaamde soft-controls?

De RvC voldoet ook aan de 'informatiehaalplicht' door met interne stakeholders/functionarissen gesprekken aan te gaan om te beschikken over relevante informatie.

Daarnaast vinden er jaarlijks gesprekken plaats tussen huurderscommissarissen en de huurderskoepel.

Voor wat betreft de contacten van de bestuurder en de organisatie met belanghouders verwijzen we naar hoofdstuk 8. In dit hoofdstuk gaan we nader in op de horizontale verantwoording en de horizontale dialoog, maar ook op de wijze waarop deze dialoog wordt gewaarborgd.

Er is sprake van een periodiek regulier overleg wisselend met de leden van de Remuneratiecommissie of de Auditcommissie met de Ondernemingsraad. In dat kader heeft de RvC in 2017 in wisselende samenstelling diverse gesprekken gevoerd met de Ondernemingsraad. In januari 2018 heeft het formele overleg plaats gevonden tussen de voltallige RvC en de Ondernemingsraad.

3.8 Integriteit

Voor alle medewerkers is een gedragscode van toepassing en een regeling voor nevenwerkzaamheden. De gedragscode omvat tevens een klokkenluidersregeling. De onafhankelijkheid van de leden van de RvC is gewaarborgd conform de gedragscode. Belangrijk is dat integriteit een "intrinsiek" onderdeel van de organisatie wordt waarbij het te allen tijde onderwerp van gesprek kan en moet zijn.

In 2017 vond geen transactie plaats waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuur en/of RvC speelden, die van materiële betekenis waren voor de corporatie en de leden van het bestuur en/of commissarissen.

De integriteitscode en de klokkenluidersregeling zijn in 2017 vernieuwd en goedgekeurd door de RvC, bestuur en de Ondernemingsraad.

3.9 Verantwoording beleid rondom de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen (WNT)

De WNT geldt vanaf 1 januari 2013. Het ministerie heeft in 2014 voor woningcorporaties een *Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instellingen* opgesteld. De maximum bezoldiging is afhankelijk van het totaal aantal wooneenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente in het werkgebied. Voor Domijn is bezoldigingsklasse H van toepassing met een maximale bezoldiging van € 181.000,- op jaarbasis.

WNT-2 en overgangsregime

Per 1 januari 2016 geldt het verlaagde bezoldigingsmaximum van de WNT (-2) ook voor bestuurders van woningcorporaties. Dit is 100% van het ministersalaris. In 2015 was dit nog niet het geval en gold het maximum van de "Blok-staffel". In 2015 bedroeg het maximum van schaal H € 185.200,- Vanaf 2016 is het maximum van schaal H,I en J gelijk aan 100% van het ministersalaris.

De afspraken bij Domijn zijn aangegaan voor 6 december 2011 en daarna niet gewijzigd. De bezoldiging in 2013 was lager dan de WNT norm. Dit betekent dat de bestaande bezoldigingsafspraken vier jaar na inwerkingtreding van de sectorale regeling (1-1-2014) worden gerespecteerd tot 1 januari 2018, waarna de bezoldiging in drie jaar moet worden afgebouwd naar de norm die gold op het moment van de WNT-1, de WNT-2 staffelnorm (= € 185.200,-). Na afloop van dat overgangsrecht dient de bezoldiging vervolgens in twee jaar te worden teruggebracht tot schaal H van de sectorale regeling.

Benoeming

De RvC heeft de heer Salverda per 1 juli 2015 herbenoemd voor een periode van 4 jaar. Los van de herbenoeming heeft de heer Salverda een arbeidscontract voor onbepaalde tijd bij Domijn. In 2010 is de bezoldiging vastgesteld op basis van de "sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties". De toen geldende functiegroep G bleef gehandhaafd, waarbij de nullijn werd gehanteerd en inflatiecorrectie werd toegepast. De bestuurder heeft verklaard eenzijdig te willen afzien van de inflatiecorrectie. De CAO Woondiensten is niet op de bestuurder van toepassing. De bestuurder neemt wel deel aan de pensioenregeling van de CAO Woondiensten. De beloning van de bestuurder en overige topfunctionarissen conform de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen (WNT) wordt hierna weergegeven.

Topfunctionaris

De WNT is van toepassing op topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector. Als topfunctionarissen worden aangemerkt:

1. De leden van het hoogst uitvoerend orgaan en de leden van het toezichthoudend orgaan;
2. De hoogst ondergeschikte of de leden van de groep hoogste ondergeschikten (aan dat orgaan);
3. Degene of degenen belast met de dagelijkse leiding.

Op grond van bovenstaande kwalificeren de volgende personen als topfunctionaris van Domijn:

Naam	Functie
Jan Salverda	Directeur-bestuurder
Ineke Buursink	Directeur

Bezoldiging

Voor Domijn is sectornorm schaal H van toepassing. Hierna is per topfunctionaris van Domijn weergegeven hoe de bezoldiging over 2017 zich verhoudt tot de maximumbezoldiging van de WNT:

Bezoldiging 2017 bestuurder en directeur			
Bezoldigingscomponent	Directeur-bestuurder Jan Salverda	Directeur Ineke Buursink	Domijn WNT sectornorm, schaal H
Bruto beloning *)	€ 173.011	€ 153.530	
Kostenvergoeding	n.v.t.	n.v.t.	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.073	€ 20.518	
Totaal Jaarverslag 2017	€ 194.084	€ 174.048	€ 181.000
Jaarverslag 2016	€ 193.751	€ 173.602	€ 179.000

*) Onder de bruto beloning is voor de bestuurder ook de FLOW premie, invaliditeitspremie en arbeidsongeschiktheidspremie meegenomen. Deze premies zijn gestegen ten opzichte van 2016. In voorgaande jaarverslagen werden deze premies niet meegenomen voor de WNT berekening van de directeur met als reden dat op grond van de cao Domijn verplicht was deze premies af te dragen. De uitgangspunten hieromtrent zijn gewijzigd en om die reden zijn de premies in 2017 wel meegenomen.

Overgangsrecht

Voor de directeur-bestuurder en de directeur is het overgangsrecht van toepassing:

Naam	Datum in dienst/ benoeming	Datum herbenoeming	Looptijd actuele dienstbetrekking/ benoeming	Wijzigingen tussen 6-12- 2011 en 1-1- 2013	Wijziging afspraken na 1-1- 2013
Jan Salverda	1 maart 1998	30 juni 2015	36 uur, onbepaalde tijd	nee	nee
Ineke Buursink	1 september 2005	n.v.t.	36 uur, onbepaalde tijd	nee	nee

Op basis van het voorgaande, en rekening houdend met de bepalingen in de WNT, gelden de volgende overgangsregelingen en termijnen:

Naam	Overgangsrecht	Duur overgangsrecht	Datum einde overgangsrecht
Jan Salverda	ja	4 jaar + 3 jaar + 2 jaar	1 januari 2023
Ineke Buursink	ja, echter bezoldiging past binnen de WNT norm	4 jaar + 3 jaar + 2 jaar	1 januari 2023

Vergoeding bij beëindiging dienstverband

Onder de WNT bedraagt de maximale overeengekomen vergoeding voor topfunctionarissen bij het beëindigen van hun dienstverband € 75.000,-, tenzij de betaling voortvloeit uit een rechterlijke uitspraak. Domijn heeft contractueel geen afspraken gemaakt over een beëindigingsvergoeding bij beëindiging van het dienstverband. In 2017 is er geen sprake geweest van een beëindigingsuitkering die Domijn heeft gedaan aan topfunctionarissen.

Non-activiteitsregeling

Binnen Domijn is er geen sprake van non-activiteitsregelingen die zijn overeengekomen voor 1 januari 2013. Daarmee is er ook geen sprake van overgangsrecht.

Bonussen of andere variabele beloningen

Het kabinet wil het algemeen verbod op bonussen laten vervallen. Maar de beloning mag samen met de bonus nooit boven de WNT-norm uitkomen van € 181.000 (2017). Domijn heeft in 2017 geen variabele beloningen gedaan aan topfunctionarissen.

3.10 Verantwoording beleid rondom commissarissen honorering

De WNT-2 is op 1 januari 2015 ingegaan, hierin is het percentage voor de bezoldiging van leden van een RvC verhoogd naar 10% van het maximum dat geldt voor de bestuurder en voor voorzitters van een RvC naar 15%. De percentages bedroegen eerst 5% en 7,5%. De RvC van Domijn heeft haar bezoldiging per 1 januari 2015 gewijzigd. Deze is afgestemd op de (bindende) beroepsregel van de vereniging van Toezichthouders woningcorporaties en lager dan het wettelijk bezoldigingsmaximum. De VTW vraagt haar leden zich te conformeren aan de maximale vergoeding van 7,7% (in plaats van 10%) voor RvC-leden en 11,55% (in plaats van 15%) voor RvC-voorzitters. De RvC van Domijn heeft de jaarlijkse vergoeding vastgesteld op € 11.328,- voor de leden en € 15.120,- voor de voorzitter.

De commissarissen worden voor de omzetbelasting als ondernemers aangemerkt. Dit heeft een kosten verhogend effect tot gevolg van 21% btw over de vergoedingen.

Commissaris	Honorering	WNT, VTW beroepsregel
A.P.J. Burghouts, voorzitter	€ 15.120	€ 20.906
R.F. Gerard, vicevoorzitter	€ 11.328	€ 13.937
G.J.T. Rine-Engwegen, lid	€ 11.328	€ 13.937
G.H.A. Ankoné, lid	€ 11.328	€ 13.937
D.P.E. van Zijl, lid	€ 11.328	€ 13.937
Totaal vergoedingen	€ 60.432	
Btw over deze vergoedingen	€ 12.693	
Overige kosten RvC	€ 6.190	

De overige kosten van de RvC bestaan dit jaar uit onkosten die gemaakt zijn voor het bezoeken van diverse trainingen en seminars, bijdrage VTW en de premie voor de bestuurders-aansprakelijkheidsverzekering.

De Raad van Commissarissen

Enschede, 24 april 2018

A. Burghouts, voorzitter

4. Thema's uit de prestatieafspraken

De Woningwet 2015 geeft aan dat het volkshuisvestingverslag onder meer inzicht moet bieden aan gemeenten en bewonersorganisaties over hoe invulling is gegeven aan de met de toegelaten instelling gemaakte prestatieafspraken. De prestatieafspraken geven afspraken over thema's aan, die ook prioriteit hebben in de zogenaamde "staat van de volkshuisvesting". Deze "staat van de volkshuisvesting" wordt jaarlijks door de overheid gepubliceerd.

In de hoofdstukken hierna geven we aan hoe deze invulling per thema vorm gegeven hebben.

Proces van prestatieafspraken

De prestatieafspraken moeten aansluiten op de woonvisie op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Ook beschrijven wij hierin welke verplichtingen we hebben naar huurders, woningen en wijken. Gemeenten hebben met de invoering van de Woningwet meer mogelijkheden om het beleid van corporaties te beïnvloeden. Daarnaast krijgt de gemeente veel meer informatie van de corporatie dan eerder het geval was. Corporaties moeten gemeenten dit inzicht geven. Ook de huurdersvertegenwoordiging hebben in de nieuwe Woningwet een stevigere positie in de wet en zijn een volwaardige partij bij het maken van de prestatieafspraken.

Jaarlijkse cyclus

Domijn moet ieder jaar vóór 1 juli een "bod" doen richting de gemeente. Vervolgens hebben de drie partijen (gemeente, corporatie en huurders vertegenwoordiging) tot 15 december de tijd om samen tot prestatieafspraken te komen. In 2017 is dit voor zowel Haaksbergen, Losser, als Enschede gelukt. Waarbij het proces in elke gemeente anders is verlopen om aan te sluiten bij de manier van samenwerking die kenmerkend is voor die gemeente. Direct na het ondertekenen van de afspraken starten we met gesprekken voor de volgende prestatieafspraken.

Gezien het belang van het begrip voor de investeringscapaciteit van de corporaties is hiervoor met behulp van de DPI en het financieel jaarverslag in een aparte bijeenkomst per gemeente aandacht aan besteed.

Inspiratiebijeenkomst Haaksbergen en Losser

In april hebben we een inspiratiebijeenkomst gehouden onder leiding van Erik Dannenberg met medewerkers en bestuurders van de gemeenten Losser, Haaksbergen en Domijn over het sociaal domein. Voor zowel Haaksbergen als Losser hebben we geconcludeerd dat de inclusieve samenleving, waarbij meer verschillende groepen inwoners die voorheen beschermd woonden veel meer midden in de maatschappij zullen worden opgenomen een steeds belangrijker plaats in gaat nemen in onze samenwerking.

Losser

Ten tijde van het opstellen van de prestatieafspraken voor 2017 was er geen lokale huurdersvertegenwoordiging actief. Die rol is waargenomen door de overkoepelende huurderskoepel. De huurdersbelangenvereniging Losser (HBVL) is inmiddels weer volledig op sterkte. Ook de gemeente Losser zit midden in een transitie. De komende tijd zal derhalve vooral geïnvesteerd worden in het elkaar leren kennen en kennis uitwisselen op de volkshuisvestelijke thema's. Daarnaast worden de thema's lokaal steeds beter in gezamenlijkheid opgepakt. Vooral het keigoedteam van Domijn en het sociaal team van de gemeente hebben hier een belangrijke (preventieve) rol gepakt en weten elkaar steeds beter te vinden. De HBVL wordt hierop aangehaakt. Periodiek worden de acties uit de prestatieafspraken op die manier gemonitord.

Op het fysieke vlak vordert de sloop en nieuwbouw van de Iris- en Leliestraat conform planning.

Haaksbergen

Voorafgaand aan het opstellen van de prestatieafspraken is met medewerkers van de gemeente en een vertegenwoordiging van de Huurdersvereniging Haaksbergen doorgesproken over ontwikkelingen rondom de inclusieve samenleving. We zien dan ook dat in 2018 het sociale domein een prominentere plek in de afspraken heeft gekregen. Daarnaast hebben we ook gezamenlijk de stip op de horizon, waar willen we op de langere termijn gezamenlijk naar toe werken, bepaald.

De jaarlijkse prestatieafspraken dienen bij te dragen aan de gezamenlijk vastgestelde doelstellingen.

De afspraken worden weer door het jaar heen gemonitord om de voortgang gezamenlijk te kunnen bewaken.

Enschede

In Enschede werken we samen met de corporaties SJHT, de Veste, Ons Huis, De Woonplaats, de verschillende huurdersorganisaties en de gemeente om tot jaarlijkse prestatieafspraken te komen. De manier waarop we sinds begin 2016 samenwerken werd in 2017 voortgezet. Dit startte in februari 2017 met een beeldvormende bijeenkomst tussen huurdersorganisaties, gemeente en corporaties. Tijdens deze avond werden duurzaamheid, gebiedsontwikkeling en sociaal domein als prioriteit voor de prestatieafspraken aangewezen.

De uitwerking van de geprioriteerde onderwerpen gebeurde door gezamenlijke werkgroepen. De overige onderwerpen stonden in het bod dat gemeente en huurdersorganisaties voor 1 juli hebben ontvangen. In het najaar zijn gezamenlijk de afspraken geschreven.

5. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

5.1 Doelstelling en speerpunten

Doelstelling van Domijn is dat de doelgroep van beleid betaalbare huisvesting vindt en dat er in de toekomst voldoende betaalbare woningen voor deze doelgroep beschikbaar blijven. Waar mogelijk spelen gemeente en Domijn flexibel in op vragen van bewoners. Daar waar mogelijk leveren we een oplossing op maat.

De volgende speerpunten dragen bij aan de doelstelling

1. Prijs versus kwaliteit
2. Beschikbaarheid en woonruimteverdeling (of: financiële mogelijkheden huurder)
3. Woonruimteverdeling

Speerpunt 1: prijs versus kwaliteit

We hebben hier vooral over de betaalbaarheid van een woning die bepaald wordt door de prijs/kwaliteit verhouding van de individuele woning.

Wij volgen hierin onderstaande lijn:

- *Huurprijs gebaseerd op de kwaliteit van de woning*
Wij baseren de huurprijs van een woning in beginsel op de kwaliteit van de woning (markthuur) en niet op het inkomen van de huurder. Met ingang van 2017 hebben we echter wederom een fors aantal van deze markthuren (de huurprijs die bij verhuizing wordt gehanteerd) verlaagd naar wat wij "streefhuren" noemen. Dit om voldoende woningen passend te kunnen toewijzen.
- *Woningwaarderingssysteem*
De Rijksoverheid bepaalt middels het Woningwaarderingssysteem welke huur maximaal gevraagd mag worden voor een woning. Domijn handelt naar deze wetgeving en vraagt voor het DAEB-gedeelte van ons vastgoed nooit meer dan de maximaal redelijke huurprijs. Het DAEB-gedeelte van ons vastgoed is de woningvoorraad voor de doelgroep van beleid.
- *Totale woonlasten*
Wij voelen ons medeverantwoordelijk voor de lasten van de huurders die direct betrekking hebben op de staat van de woning (ofwel: energielasten). Deze verantwoordelijkheid leidt tot een aantal maatregelen:
 - Wij bieden huurders de mogelijkheid de energierekening te verlagen door energiepakketten aan te brengen in de woning,
 - Wij voeren energiemaatregelen uit bij mutatie, renovatieprojecten en nieuwbouw.

Passendheidstoets

Sinds 1 januari 2016 verhuren wij onze woningen in het DAEB bezit zoveel mogelijk passend. Huurtoeslaggerechtigden worden afhankelijk van het huishoudinkomen en de huishoudgrootte passend toegewezen voor een woning met een huurprijs tot € 592,55 (prijspeil 2017) of € 635,05 (prijspeil 2017), de zogenoemde 'aftoppingsgrenzen'. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terecht komen. Maximaal 5% van de toewijzingen hoeft niet te voldoen aan deze criteria.

De cijfers over 2017

In 2017 hebben we aan 1.121 huurtoeslaggerechtigden een woning toegewezen. In totaal zijn er 1.584 woningen toegewezen. Wij hebben 99,37 % passend toegewezen en daarmee voldaan aan de eis van de overheid om minimaal 95% passend toe te wijzen.

De verwachting is dat de doelgroep van beleid met een inkomen tot circa € 35.000,- de komende jaren tenminste in omvang gelijk zal blijven, terwijl de omvang van de goedkope en betaalbare woningvoorraad bij een ongewijzigd markthuurbeleid zal afnemen. Dit is voor de invoering van de passendheidstoets ongewenst. Wij hebben daarom de huurprijzen bij verhuizing van een aantal woningen naar beneden bijgesteld. Dit houdt in dat we woningen van "markthuur" naar "streefhuur" hebben bijgesteld, zodat we voldoende betaalbare woningen kunnen blijven aanbieden aan huurtoeslaggerechtigden. We monitoren continu de bereikbaarheid van de woningen voor de doelgroep van beleid en passen naar behoefte jaarlijks het woningaanbod aan.

Speerpunt 2: beschikbaarheid en woonruimteverdeling (of: financiële mogelijkheden huurder)

Met beschikbaarheid bedoelen we de mate waarin onze vastgoedportefeuille aansluit op de eisen en wensen van huurders. Nu, maar vooral in de toekomst. Dat iedere woning beschikt over een acceptabel prijs-/kwaliteitsniveau wil nog niet zeggen dat er voor de doelgroep van beleid ook daadwerkelijk een geschikte woning beschikbaar is.

Op dit moment is in de gemeentes waar we werkzaam zijn, sprake van een ontspannen woningmarkt, waarin voldoende aanbod aan huurwoningen is. Om ervoor te zorgen dat óók op de lange termijn voldoende aanbod beschikbaar blijft voor de doelgroep van beleid is het belangrijk dat Domijn en de gemeentes de lange termijn portefeuillestrategie goed op elkaar blijven afstemmen.

Alleen oog voor de lange termijn is niet voldoende. Vanuit de wil om er samen voor te zorgen dat er voor iedereen van onze doelgroep een prettige plek is om te wonen, gaan we samen met de gemeente flexibel om met vragen uit de dagelijkse praktijk. We zoeken actief het gesprek op met bewoners en zoeken creatief naar oplossingen op maat. Oplossingen die recht doen aan de persoonlijke situatie van de bewoners en toch geen afbreuk doen aan de portefeuillestrategie op de langere termijn, het zogenoemde maatwerk.

Specifieke afspraken Haaksbergen

Onze gezamenlijke doelstelling is om in Haaksbergen voldoende betaalbare woningen voor de sociale doelgroep, mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, beschikbaar te hebben. Het doel is dat bewoners een woning hebben die past bij hun portemonnee en de woonlasten goed kunnen dragen.

Op termijn verwachten we dat de markt voor sociale huurwoningen in Haaksbergen gaat krimpen. Oorzaken hiervan zijn onder meer demografische ontwikkelingen zoals de dubbele vergrijzing, de koopwensen van de jongeren in Haaksbergen en de lagere instroom vanwege passend toewijzen. Domijn koerst vanwege deze ontwikkeling op een afname van haar sociale woningbezit in Haaksbergen om leegstand te voorkomen. Dit doen we door sloop van bestaand bezit, waarbij voor minder dan het aantal gesloopte woningen, nieuwe sociale huurwoningen worden teruggebouwd. En door de verkoop van bestaande sociale huurwoningen. Dat laatste sluit dan weer aan op de koopwensen van de jongeren in Haaksbergen.

Specifieke afspraken Losser

De gezamenlijke doelstelling van Losser en Domijn is om ervoor te zorgen dat er in Losser voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn. Het doel is dat bewoners een woning hebben die past bij hun portemonnee en waarbij we ernaar streven dat de totale woonlasten betaalbaar zijn en bewoners blijven de woonlasten goed kunnen dragen. Hiervoor zetten we ons als partners gezamenlijk met onze huurders in op preventie, voorlichting en (schuld)hulpverlening.

Specifieke afspraken gemeente Enschede

Corporaties en gemeente streven ernaar dat actieve woningzoekenden binnen 12 maanden een woning kunnen vinden. Indien het niet lukt actief woningzoekenden binnen 12 maanden een woning aan te bieden zullen de corporaties gezamenlijk door beleidswijziging zich inspanssen dat wel te realiseren.

We monitoren of er voldoende goedkope en betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep en hoe de passendheidstoets hierop van invloed is. We anticiperen daarop als dat nodig is.

Speerpunt 3: woonruimteverdeling

Het staat iedere woningzoekende vrij een woning te huren of te kopen die binnen zijn of haar budget en wensen past. Daarnaast worden er vanuit de overheid duidelijke kaders gesteld voor de toewijzing. Domijn houdt zich aan deze regels, maar neemt wel de vrijheid die geboden wordt. We proberen onze woningzoekenden te helpen in hun zoektocht naar de meest geschikte woning; een woning die aansluit op de financiële mogelijkheden en wensen ten aanzien van ligging, prijs en kwaliteit. Als dit past binnen de kaders van passend toewijzen, bepaalt de huurder uiteindelijk zelf.

Wij hanteren voor de toewijzing van onze sociale voorraad het lotingsysteem. Daarmee heeft iedereen gelijke kansen op de woningmarkt.

Onderstaand overzicht geeft aan hoeveel woningen wij in 2017 hebben toegewezen (aantal verhuringen).

Tabel: verhuringen 2017 woningbezit Domijn totaal

Jaar	Aantal woningen	Aantal verhuringen	%
2013	15.370	1.774	11,5
2014	15.497	1.722	11,2
2015	15.322	1.736	11,3
2016	15.229	1.418	9,3
2017	14.551	1.552	10,7

De mutatiegraad is weer stijgende, we komen weer in de buurt van het niveau in 2015 en de jaren daarvoor. Een verklaring voor de daling in 2016 hebben we niet kunnen vinden anders dan een mogelijke oorzaak in het Passend Toewijzen.

Staatssteunregeling

Naast de Passendheidstoets bestaat de staatssteunregeling; corporaties mogen 20% van haar woningen (met een huur onder de liberalisatiegrens) toewijzen aan de middeninkomens (inkomen tussen € 36.165 maar niet hoger dan € 40.439 (prijspeil 2017)). Binnen deze 20% behoudt de corporatie wel haar "vrije" toewijzingsruimte van maximaal 10% voor inkomens hoger dan € 40.439. Dit is de zogenaamde 80-10-10-regel.

Tabel verhuringen 2016

Categorie Huurprijs	Gemeente	Categorie inkomen			Totaal verhuurd
		Aantal verhuurd < € 35.739	Aantal verhuurd tussen € 35.739 € 39.874	Aantal verhuurd > € 39.874	
DAEB	ENSCHEDÉ	956	7	12	975
	HAAKSBERGEN	153	2	0	155
	LOSSER	157	6	3	127
Totaal DAEB		1.266	15	15	1.296
Niet-DAEB	ENSCHEDÉ	10	5	88	103
	HAAKSBERGEN	1	1	7	9
	LOSSER	0	0	10	10
Totaal Niet-DAEB		11	6	105	122
Eindtotaal		1.277	21	120	1.418

Tabel verhuringen 2017

		Categorie inkomen				
Categorie Huurprijs	Gemeente	Aantal verhuurd < € 36.165	Aantal verhuurd tussen € 36.165 € 40.439	Aantal verhuurd > € 40.439	Totaal verhuurd	
DAEB	ENSCHEDÉ	945	12	24	981	
	HAAKSBERGEN	137	1		138	
	LOSSER	160	9	5	174	
Totaal DAEB		1242	22	29	1293	
Niet-DAEB	ENSCHEDÉ	135	7	81	223	
	HAAKSBERGEN	8		7	15	
	LOSSER	12		8	20	
Totaal Niet-DAEB		155	7	96	258	
Eindtotaal		1397	29	125	1552	

80-10-10 regeling

Binnen de 80-10-10 categorieën hebben we in 2017 respectievelijk: 96%-2%-2% toegewezen. Hiermee voldoen we aan de eisen van de staatssteunregeling.

Tabel opzeggingen

Vestiging	Aantal opzegging en 2013	Aantal opzegging en 2014	Aantal opzegging en 2015	Aantal opzegging en 2016	Aantal opzegging en 2017	Aantal woningen 2017	% opzegging en
Losser	186	220	216	201	197	1.952	10,1%
Haaksbergen	162	173	185	173	194	2.210	8,8%
Enschede	1.508	1.436	1.324	1.179	1341	11.076	12,1%
Weerselo	0	0	0	58	0	0	0
Totalen	1.856	1.829	1.725	1.611	1.732	15.238	11,4%

Afspraken met gemeenten voor 2018

Wij gaan samen met de gemeente Losser in 2018 een enquête onder bewoners afnemen om te bepalen of bewoners zich happy in de buurt en happy in de wijk voelen. Om je happy te kunnen voelen is het minimaal belangrijk om je veilig te voelen.

Met de gemeente Enschede hebben we samen met de andere corporaties (met hun werkgebied in deze gemeente) afgesproken dat we met ingang van 2018 monitoren of we woningzoekenden binnen 12 maanden een woning kunnen aanbieden.

En ook in Haaksbergen is de ambitie uitgesproken dat binnen een redelijke termijn van 1 jaar een actief woningzoekende een geschikte woning kan vinden.

Tabel reactiegraad

Tabel: gemiddelde reacties Enschede, Haakbergen en Losser Domijnsleutel

Jaar	Woningzoekenden	Reguliere Verhuringen	Reacties	Reactiegraad
2013	30.181	1.774	246.921	139,2
2014	16.589	1.722	170.273	98,9
2015	51.827	1.736	154.281	88,9
2016	5.602	1.418	154.694	109,09
2017	10.496	1.552	212.185	136,72

In januari 2016 hebben we ons woningzoekenden bestand opgeschoond. Deze opschoning is in geheel 2016 wekelijks doorgelopen, echter hebben wij in januari 2017 tijdelijk stop moeten zetten wegens de overgang naar ons nieuwe primaire systeem. Medio januari 2018 wordt het automatisch uitschrijven weer opgepakt, voor 2017 nemen we de stijging in het aantal niet-actieve woningzoekenden voor lief.

De stijging van de reactiegraad wordt veroorzaakt door de afname in het aantal mutaties/opzeggingen, de woningzoekende die ook echt op zoek is naar een woning reageert fanatieker.

5.2 Achterstanden en incasso

Domijn ervaart dat steeds meer huurders te maken krijgen met (huur)achterstanden door onder andere stijgende woonlasten en gewijzigd consumentengedrag.

Onze grootste groep huurders maakt goed huurderschap helemaal waar. Er is echter een groep van moeizaam tot slecht betalingsgedrag. Dit risico voor Domijn vormt dan een lagere huuropbrengst en voor de huurder de mogelijkheid tot huisuitzetting in het meest extreme geval.

Dit vraagt om een streng maar ook rechtvaardig incassobeleid, waarin we hard zijn op de inhoud (er moet betaald worden) en zacht op de relatie (wij benaderen klanten actief, gaan in gesprek en verwijzen door naar belanghebbende instanties). Als wij uiteindelijk moeten overgaan tot huisuitzetting, hebben alle voorgaande stappen vanuit ons beleid niet tot de gewenste (betaal)resultaten geleid.

Via ons incassobeleid:

- vinden wij dat klanten ook moeten kunnen blijven wonen zodra wij onze klanten met een laag inkomen een goede en betaalbare woning hebben geboden;
- nemen we graag een klantgerichte, resultaatgerichte en proactieve rol in om de betaalproblemen van onze klant te beperken;
- vragen wij van onze medewerkers flexibiliteit en maatwerk;
- zorgen wij dat onze aanpak zich niet alleen beperkt tot één enkele afdeling, maar dat het gaat om een integrale 'Domijnbrede' aanpak.

Kort samengevat voeren we een actief incassobeleid waarbij de activiteiten die een klant ertoe aanzetten op tijd aan zijn/haar betalingsverplichting te voldoen consequent en regelmatig uitgevoerd worden. Contact met de klant is essentieel om tot oplossingen te komen, waarbij ruimte bestaat voor maatwerk richting de klant. Bij het zoeken naar oplossingen ligt de focus op een persoonlijke benadering afhankelijk van een klantprofiel: het schriftelijk of telefonisch benaderen van klanten, het uitnodigen voor een gesprek op kantoor of het thuisbezoeken van klanten. Sinds enige jaren benaderen we ook via "WhatsApp" onze klanten. Dit is persoonlijk en laagdrempelig: huurders kunnen contact met ons opnemen wanneer dat hen uitkomt, 24 uur per dag. De incassoproblematiek wordt integraal opgepakt door de verschillende wijkteams (keigoed). Samen boeken ze goede resultaten in het terugdringen van de problemen van onze klant.

De achterstand ultimo 2017 van € 2,1 miljoen (1,94% van de bruto jaarhuur) bestaat uit alle vorderingen inclusief door te belasten deurwaarderskosten (o.a. griffierecht). In dit achterstand bedrag zitten ook de achterstanden van bedrijfspanden verwerkt. Dit is een bedrag van € 183.000,=. De helft hiervan is ontstaan als gevolg van de administratieve opstart van verhuur aan participanten binnen de Performance Factory. Dit heeft derhalve een incidenteel karakter.

Daarnaast is naast het incassobeleid, dat in 2014 geïmplementeerd is, een afboekingsbeleid vastgesteld. Dit zorgt ervoor, dat onze incassobestanden te allen tijde actueel zijn en blijven. Totaal is in 2017 per saldo

€ 153.000,= afgeboekt. Dit saldo is het verschil tussen alle opbrengsten en afboekingen van dossiers, die zijn afgeboekt (ook van voorgaande jaren). Afgeboekte dossiers worden namelijk door de deurwaarder opgenomen als zogenaamde schuldbewaking dossiers.

Domijn int bij 71% van de huurders via automatische incasso. Andere betalingsalternatieven die wij bieden zijn acceptgiro's (7%), en overige betalingsvormen (22%).

Dit kunnen zijn: pinbetalingen, contante betalingen, betalingen via vervangende betalers (denk aan de Stadsbank, DMO). Daarnaast is vanaf 2014 accept e-mail toegevoegd en betalen via klantportaal ("ideal"). In 2017 zijn we gestart met een incassobalie. Deze balie wordt bezet door de medewerkers van incasso. Hiermee zoeken we actief het persoonlijke contact met de klant die op kantoor wil betalen.

Huisbezoeken bij achterstand

Evenals voorgaand jaar hebben de consultants Huurschulden zeer proactief huisbezoeken afgelegd en betaalaafspraken gemaakt met huurders waarmee het incassoteam in het reguliere proces geen oplossing wist te vinden. Tevens worden door het integrale incassobeleid medewerkers ingezet om huisbezoeken af te leggen. Het gaat hierbij om consultants Wonen, technisch consultants, wijkbeheerders en consultants Wijkbeheer. In 2017 hebben de consultants huurschulden 1793 pogingen gedaan om huurders te bezoeken. Onderstaand een verdeling van deze bezoeken naar de verschillende gemeentes en wijkdelen.

Noord	372
Centrum	230
Zuid	236
Oost-binnen	68
Glanerbrug	203
West	382
Haaksbergen	127
Losser	175
TOTAAL	1793

De samenwerking tussen Domijn en instanties zoals de Stadsbank Oost Nederland en de Dienst Maatschappelijk Ontwikkeling (DMO) van de Gemeente levert goede resultaten op. Klanten worden sneller geholpen zodat de schulden beheersbaar blijven en makkelijker op te lossen zijn.

Deurwaarderdossiers

In 2017 heeft team incasso zich tot doel gesteld dat 60% van de indieningen van vorderingen naar de deurwaarder in hoogte ten minste drie maanduren zijn. Dit noemen we passend indienen. We lossen betalingsproblemen van de klant eerst zelf op voordat we de vordering indienen bij een deurwaarder. We besparen hiermee voor zowel de klant als Domijn onnodige kosten. We houden hierbij wel de focus op het beheersbaar en betaalbaar houden van achterstanden voor zowel Domijn als de klant.

Via de wijkteams (keigoed) proberen we dus het indienen van dossiers te voorkomen. Daardoor is vanaf 2016 het indienen van dossiers is meer een zeldzaamheid dan regel geworden. Dat zie je ook terug in de aantallen. In 2016 beperkten we het aantal indieningen bij de deurwaarder tot een aantal van 137 dossiers, ofwel een daling ten opzichte van 2015 van ruim 60%. In 2017 daalde dit aantal verder naar 70 dossiers. Dit zijn vanzelfsprekend hele moeilijke oplosbare dossiers. Deze gaan naar de deurwaarder, omdat we naar de mening van de wijkteams en vervolgens de consultants huurschulden niet meer anders kunnen. Dit proces heeft zich het afgelopen jaar sterk ontwikkeld. Oplosbare dossiers pakken we dus vooral nu zelf op. Dit is voor zowel de klant als Domijn een positieve ontwikkeling.

5.3 Vonnissen en ontruiming

In 2017 zijn in totaal 37 vonnissen gehaald bij de rechter door onze deurwaarder. De meeste vonnissen worden gewezen in zaken betreffende zittende huurders. Medio 2016 hebben we besloten dat de deurwaarder niet meer zelf het besluit neemt om een vonnis te halen. Domijn als opdrachtgever bepaalt dit nu zelf. Het halen van een vonnis levert kosten op, waardoor de achterstanden hoger oplopen. Ten opzichte van 2016 is het aantal behaalde vonnissen met 60% gedaald.

Slechts bij een huurachterstand van 3 maanden of meer kan ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde gevorderd worden. Bij een huurachterstand van minder dan drie maanden kan uitsluitend betaling van de huurachterstand gevorderd worden.

De vonnissen kunnen als volgt gespecificeerd worden:

soort vonnis	aantal
Vonnis huurachterstand zonder O + O	1
Vonnis eindafrekening	
Proces Verbaal minnelijke schikking	
Vonnis onrechtmatige bewoning	
Vonnis kort geding	1
Vonnis ontruiming op grond van hennep	
Vonnis huurachterstand met O + O	35
Vonnis ontruiming op grond van overlast	
totaal	37

O + O staat voor ontbinding en ontruiming

Opmerking: Een vonnis (Betaling zonder O+O) in bovenstaand overzicht heeft betrekking op een veroordeling tot het betalen van een geldbedrag, bijvoorbeeld een eindafrekening of huurvordering van lopende huur van maximaal 2 maand. In deze zaken kan geen ontbinding of ontruiming worden gevorderd, omdat de huurder bijvoorbeeld al vertrokken is of doordat de vordering niet hoog genoeg is. Met een vonnis kan bijvoorbeeld beslag gelegd worden op goederen, inkomen of bijvoorbeeld huurtoeslag.

Ontruiming:

We spreken van een ontruiming als de deurwaarder na vonnis van de rechter en aanzegging tot ontruiming door hemzelf ook daadwerkelijk op de geplande dag de inboedel verwijderd. In 2017 zijn 7 huurders conform deze beschrijving ontruimd.

Aantal van Adres Huurbeëindiging	Rayon							
	Centrum	Noord	Oost	West	Zuid	Haaksbergen	Losser	Eindtotaal
ontruiming huurachterstand		3	1	1	1	1		7
ontruiming i.v.m. hennepkwekerij				1				1
opzegging huurovereenkomst	1						1	2
sleutels ingeleverd	1	1	1	1	1			5
vertrokken, pand (bijna) leeg		1		1				2
Eindtotaal	2	5	2	4	2	1	1	17

Op basis van bovenstaand overzicht kunnen we stellen dat 17 huurcontracten in 2017 (58 huurcontracten in 2016) geëindigd zijn als gevolg van huurbetalingsproblemen. Er is 1 woning ontruimd als gevolg van hennepsteelt. Er zijn in 2017 45 aanzeggingen tot ontruiming gedaan door de deurwaarder.

Tabel: vonnissen en ontruiming in 2017

Vestiging	Aantal vonnissen	Totaal aantal ontruiming	Procentueel ontruimd t.o.v. vonnissen
Losser	3	1	33,3%
Haaksbergen	3	1	33,3%
Enschede	31	15	48,4%
Totaal	37	17	45,9%

Voorkomen ontruiming

Naast alle contactpogingen in het reguliere incassotraject zoeken wij en/of de deurwaarder nogmaals contact met alle klanten die een ontruimingsaanzegging hebben ontvangen. Dit doen we telefonisch en schriftelijk maar vooral door huisbezoeken. Deze consulenten huurschulden hebben in ieder geval een poging tot huisbezoek afgelegd bij alle 45 huurders die een ontruimingsaanzegging hebben ontvangen.

We kunnen ongeveer stellen dat bij deze 35 vonnissen met ontbinding en ontruiming er 16 huurovereenkomsten (exclusief 1 ontruiming als gevolg van hennepsteelt) in 2017 beëindigd zijn als een direct gevolg van dit vonnis. We kunnen derhalve stellen dat er globaal 19 ontruiming voorkomen c.q. uitgesteld zijn.

6 Leefbare buurten en wijken

6.1 Onze doelstelling

Onze collectieve ambitie luidt:

“Thuis is de belangrijkste plek in ons leven. Wij vinden dat iedereen recht heeft op een ‘thuis’. Daarom zetten wij ons, samen met onze huurders en partners, in voor fijne woningen, straten en buurten. Ieder pakt daarbij zijn eigen verantwoordelijkheid. Wij zijn altijd duidelijk in wat wel of niet kan, maken dingen niet ingewikkelder dan ze zijn en denken graag mee. We houden van korte lijnen en vooral van persoonlijk contact. Hiervoor zetten we ons met hart en ziel in en dat voel je.”

De volgende speerpunten dragen bij aan de doelstelling

1. Gezamenlijk aanpakken van woonoverlast
2. Bijdrage leveren aan de fysieke kwaliteit van de leefomgeving
3. Bevorderen van initiatieven in buurten en wijken.

In hierna volgende toelichting op de speerpunten geven we aan welke rol wij, de gemeente en de bewoners hebben en geven we specifieke maatregelen per gemeente aan.

Speerpunt 1: gezamenlijk aanpakken van woonoverlast

In Losser, Haaksbergen en alle stadsdelen van Enschede werken collega’s van Domijn nauw met elkaar samen om integraal een wijk te kunnen bedienen, de zogenoemde integrale buurtteams. Het doel is om zoveel mogelijk preventief te werk te gaan en om die situaties die dat nodig hebben, met maatwerk te bedienen en zo praktisch mogelijk in het belang van de klant te werk te gaan. In heel veel gevallen werken we vervolgens ook nauw samen met wijkteams, hulpverleners en/of bewindvoerders om de situatie van de klant zo goed mogelijk in te regelen zodat woonoverlast vermindert of verdwijnt of de klant zo goed mogelijk zelfstandig maar met de hulp die nodig is, kan blijven wonen. Want het is belangrijk dat mensen een fijn thuis hebben en houden. We stemmen af met de gemeente en de politie over uitvoeringszaken in wijken en kernen. We wisselen signalen uit, we stellen projecten/acties op en voeren deze gezamenlijk uit.

In bepaalde gebieden zijn huismeesters actief die veel preventief werk verzetten als het gaat om woonoverlast. De integrale buurtteams kijken ook nauwkeurig waar nieuwe bewoners het beste kunnen gaan wonen en soms is dat niet in de woning of buurt waar(op) ze zijn ingeloot. We doen dit voor zowel de huidige buurtbewoner als voor de nieuwe bewoner; beiden verdienen een eerlijke kans op goed wonen en daarom passen we regelmatig maatwerk toe. De buurtteams zitten daarnaast kort op de spreekwoordelijke bal; ze kennen hun gebied goed doordat ze intensief samenwerken en informatie delen en uitwisselen, ze nemen hun verantwoordelijkheid in de acties die ze vinden dat ze moeten nemen.

In 2017 hebben we afscheid genomen van de zogenaamde convenantcontracten; afspraken met instellingen over het aantal woningen dat ze per jaar van ons kunnen huren voor hun cliënten. We blijven deze cliënten huisvesten echter nu na een zorgvuldige intake met de klant en de hulp/zorgverleners; we maken hierbij geen onderscheid meer welke instantie de huurder begeleid. We doen gewoon wat nodig is.

Enkele voorbeelden

- In Enschede Oost woont een gezin dat heel veel jongeren ontvangt en daardoor veel overlast veroorzaakt bij omwonenden. Het initiatief is mooi, de jongeren sleutelen aan brommers en scooters en hebben daardoor een dagbesteding, echter geen goed initiatief in en rond een woning. De overlast is in 2016 in samenwerking tussen verschillende partijen gestopt. In 2017 is er door gemeente een plek beschikbaar gesteld waar de jongeren terecht kunnen. De overlast in de straat is hiermee verholpen.
- In Haaksbergen zijn we in samenwerking met de gemeente gestart met Buurtbemiddeling; een team van getrainde vrijwilligers handelt daar de sociale overlastklachten af door klager en beklagde met elkaar in gesprek te laten gaan en te bemiddelen in een oplossing. Vanaf de start van het project in maart 2017 zijn er 24 casussen behandeld. Deze zijn niet alleen aangemeld door Domijn, maar ook door de gemeente, de politie, overige instanties en door bewoners van Haaksbergen zelf. Mede op basis van de goede resultaten zetten we dit project in 2018 voort.

- Door de goede contacten tussen de gemeente, Tactus, politie en het wijkteam naar aanleiding van de drugsproblematiek in Glanerbrug in 2016 weten we elkaar nu feilloos te vinden. Bij nieuwe signalen zijn de lijntjes kort en kan er snel geschakeld worden tussen alle betrokken instanties. We merken dat mede hierdoor de drugsproblematiek het afgelopen jaar een stuk minder zichtbaar is

Speerpunt 2: bijdrage leveren aan fysieke kwaliteit van de leefomgeving

Wij zijn verantwoordelijk voor de directe woonomgeving rond de complexen. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Partijen wisselen elk jaar informatie aan elkaar uit over de beheer- en onderhoudsplannen en stemmen het moment van uitvoering van de werkzaamheden op elkaar af.

Een voorbeeld uit de praktijk:

- In het Hart van Overdinkel is samen met de bewoners veel gedaan om de fysieke kwaliteit te verbeteren; schuttingen en erfafscheidingen zijn geplaatst, parkeerhavens zijn gemaakt, voortuinen zijn heringericht en tuinen zijn onderhoudsvrij gemaakt. Dit had niet gekund zonder het vrijwillig afstaan van de tuinen door de bewoners.

Speerpunt 3: Bevorderen van initiatieven in buurten en wijken

We ondersteunen de zelfredzaamheid van buurtcollectieven. In samenwerking tussen wijkraden/belangengemeenschappen, Domijn, eventuele bewonerscommissies en gemeente stimuleren en faciliteren we eigen initiatieven van wijkbewoners. De initiatieven dragen bij aan een betere leefomgeving in de buurt/wijk.

Hoe doen we dit in de praktijk?

Door oog te hebben voor de behoeften van buurten, wijken en bewoners, door de juiste mensen te kennen en de juiste mensen aan te sporen tot positief gedrag en dit ook te belonen.

Een paar voorbeelden:

- In Glanerbrug werken we samen met de dorpsraad (Stichting Pontiflex) en onder de noemer 'Glanerbrug werkt' houdt Stichting Pontiflex zich bezig met het groenonderhoud op het Redemptoristenpark. Een aantal vrijwilligers met een grote afstand tot de arbeidsmarkt zorgt er voor dat het groen op het park er weer keurig bijligt. Bijkomend doel is om deze mensen op te leiden en weer door te laten stromen naar regulier werk.
- In de Reizigersbuurt hebben we recentelijk nog iemand in het zonnetje gezet die zich al jaren inzet rondom zijn appartement; het schoonhouden van de parkeerplaats, het opruimen van zwerfafval en het bijhouden van het groen.

6.2 Woningwet

De Woningwet beperkt de bijdrage aan investeringen in leefbaarheid door corporaties tot een bijdrage in de directe nabijheid van bezit van corporaties. Het bedrag dat hierbij, inclusief personeelslasten, mag worden besteed is maximaal € 126,25 per DAEB-woning. Waarbij moet worden opgemerkt dat de inzet van onze medewerkers de grootste investering is. Overschrijding van de norm is toegestaan bij overeenstemming tussen gemeente, bewonersorganisaties en corporatie. Voor 2017 is met de gemeenten Enschede, Haaksbergen en bewonersorganisaties afgesproken dat overschrijding van deze norm is toegestaan. Met de gemeente Losser hebben we de overschrijding achteraf besproken en hierover overeenstemming bereikt. De leefbaarheidsuitgaven voor 2017 voor gemeente Enschede zijn € 2.318.893, voor gemeente Haaksbergen € 457.621 en voor gemeente Losser € 426.756. Voor 2018 zijn met zowel Enschede, Haaksbergen, Losser als bewonersorganisaties afspraken gemaakt over overschrijding van deze norm.

Afspraken met gemeenten voor 2018

Enschede

- De corporaties blijven binnen de mogelijkheden van de Woningwet investeren in leefbaarheid in die gebieden waar zij bezit hebben. Het bedrag dat de corporaties per DAEB-woning investeren kan per corporatie verschillen, afhankelijk van de bijdragen die de corporatie moet doen voor de leefbaarheid in de gebieden waar zij bezit hebben in Enschede. Deze bedragen zijn inclusief de kosten voor inzet van personeel.
- Leefbaarheidsinvesteringen van corporaties zijn primair bedoeld voor de huurders van de betreffende corporatie.

- De leefbaarheid in gebieden met gezamenlijk bezit die mogelijk voor investeringen in aanmerking komen zijn gezamenlijk worden gemonitord. Hierbij wordt uitgegaan van het schaalniveau CBS buurten.
- Domijn, Ons Huis en De Woonplaats zetten extra in op de leefbaarheid door buurtbemiddeling financieel te ondersteunen en buurtbemiddeling actief te promoten onder huurders die problemen met hun burens hebben.
- De gemeente onderzoekt de mogelijkheden van een meldpunt (woon)overlast en gaat in overleg en afstemming met de corporaties hierover.

Haaksbergen

- Extra aandacht voor verhuringen op 't Kempke. Al jaar en dag is 't Kempke onder de aandacht van Domijn, Politie en de gemeente. Afgelopen periode hebben we gezien dat de leefbaarheid onder druk is komen te staan. Daarom proberen we nog zorgvuldiger te kijken wie er komt te wonen. Vanaf 2018 gaan de Noaberpoort en Domijn daarom samen bij iedere nieuwe verhuring in gesprek met de kandidaat huurder. Op basis van dit gesprek bepalen we samen of 't Kempke de juiste plek is.
- De gemeente komt met een voorstel over een aanpak hoe om te gaan met de uitstroom van bescherm wonen. In 2018 wordt overeenstemming bereikt over de invulling van deze aanpak met alle partners.
- Het project Buurtbemiddeling wordt ook in 2018 gecontinueerd in de gemeente Haaksbergen. Aan het eind van 2018 evalueren we dit project.

Losser

- Stip op de horizon: Iedereen happy in de buurt. Om je happy in de buurt en wijk te voelen is het (minimaal) belangrijk om je veilig te voelen. Om te bepalen of mensen zich happy voelen in de buurt houden we samen met de gemeente Losser een enquête onder de bewoners.
- Domijn werkt in haar werkgebied met integrale buurtteams en ook in Losser is een integraal buurtteam werkzaam. Zij staan dicht bij de bewoners, hebben hun voelsprietten diep verankerd in buurten en wijken en zij zetten zich samen met partners in voor leefbare buurten en wijken. Samen kijken we waar meer aandacht nodig is en we zetten ons daar gezamenlijk voor in.
- We moedigen bewoners aan en ondersteunen initiatieven om de sociale cohesie te bevorderen.
- In geval van woonoverlast werken we samen met partners zoals de politie en de gemeente, om escalatie te voorkomen.

6.3 Sociale klachten

In 2017 hebben we in totaal 1816 sociale klachten geregistreerd; waarvan 1334 in Enschede, 291 in Haaksbergen en 190 in de gemeente Losser. De top drie aan klachten in 2017 is geluidsoverlast, klachten over het onderhoud van tuin of balkon en burenruzies. In principe vragen we de klager altijd eerst zelf met de veroorzaker in gesprek te gaan. Wanneer dit niet lukt of wanneer de gesprekken geen effect hebben, nemen wij de regie of we vragen Buurtbemiddeling, daar waar al operationeel, dit verder op te pakken en een bemiddelingsgesprek aan te gaan met de betrokkenen.

7 Specifieke doelgroepen

7.1 Vergunninghouders

De asielinstream is in Nederland afgenomen en ook het aantal vergunninghouders dat nog wacht op uitstroom naar een gemeente (8.799, 25 december 2017) is verminderd vergeleken met twee jaar eerder. Het betekent niet dat de problemen zijn opgelost. Integendeel, het vluchtelingenprobleem speelt vooral mondiaal en is ook in 2017 onderwerp van het politieke en publieke debat geweest.

Taakstelling

Ieder half jaar maakt het Rijk de taakstelling bekend per gemeente, die is afgeleid van het aantal inwoners. De huisvesting in Haaksbergen en Losser loopt via Domijn. In de gemeente Enschede zorgen we voor huisvesting samen met onze collega-corporaties. Naast de beschikbaarheid van woningen, vinden we het "thuis voelen" van deze doelgroep in onze werkgebieden erg belangrijk. Wij proberen vergunninghouders dan ook zo passend mogelijk een huis aan te bieden. We houden daarbij rekening met de buurt en we zorgen voor een goede spreiding.

Samenwerking in WoON verband en Regietafel Twente

De Regietafel is opgericht op verzoek van de Twentse gemeenten en aanspreekpunt voor het COA. De Regietafel gaat over de hele keten van vluchtelingenopvang in Twente: crisishulp, noodopvang AZC, voorinburgering, huisvesting, integratie, onderwijs en werk. Namens WoON vertegenwoordigt Domijn de corporaties aan de Regietafel met als doel een bijdrage te leveren in het huisvestingsvraagstuk. In 2017 nam de druk op de AZC's af. De geplande noodopvang in Enschede is om die reden ook niet doorgedaan. Op 8 maart 2017 is besloten de bestuurlijke Regietafel niet te continueren en onder te brengen bij bestaande, regionale overleggen. Wel is afgesproken te laten onderzoeken hoe het daadwerkelijk is gegaan met de gehuisveste vergunninghouders in Twente de afgelopen 1,5 jaar om hiervan te leren.

Urgentieverklaring

Vergunninghouders krijgen per 1 januari 2017 niet meer automatisch voorrang bij een sociale huurwoning. Zowel Domijn als de gemeenten in haar werkgebied willen dat de urgentie van kracht blijft. We voelen een gezamenlijke verantwoordelijkheid te zorgen dat vergunninghouders op een goede manier gehuisvest worden. Met oog voor draagvlak en leefbaarheid in een buurt. In de prestatieafspraken hebben we afgesproken dat vergunninghouders ook urgente woningzoekenden zijn. In het bestuurlijk overleg met gemeenten monitoren we waar eventuele knelpunten liggen en hoe we hiermee omgaan.

Taakstelling gerealiseerd

In onderstaand overzicht is opgenomen hoeveel vergunninghouders we per gemeente hebben gehuisvest. De gemeente Enschede begon in 2017 met een voorstand van 65. De gemeente Losser had een achterstand van 11 en de gemeente Haaksbergen van 1. Mede door de komst van nareizigers waren er minder woningen nodig dan in 2016. In 2017 is in alle drie de gemeenten de taakstelling ruimschoots behaald en lopen we voor op de taakstelling van 2018.

Tabel toewijzing vergunninghouders 2017 per gemeente

Gemeente	Taakstelling 2017 inclusief voor of achterstand	Gehuisvest door Domijn	Gehuisvest opgave COA inclusief nareizigers	Voorstand taakstelling 2018	Taakstelling gerealiseerd
Enschede (-65)	147	11	227	- 80	154 %
Haaksbergen (+1)	35	39	59	- 24	168 %
Losser (+11)	41	28	46	- 5	112 %

8 Wonen en zorg

8.1 Onze bedoeling

Tuis is de belangrijkste plek in ons leven. Wij vinden dat iedereen recht heeft op een 'thuis'. Deze collectieve ambitie van Domijn gaf ons het afgelopen jaar veel richting aan de ontwikkeling van het thema Wonen en Zorg.

Het onderwerp ontwikkelt zich als een zoektocht. Waarbij we weten wat de bedoeling van deze expeditie is, maar de eindbestemming nog niet kennen. In oktober 2016 heeft Erik Dannenberg ons inspiratie voor de zoektocht gegeven en hebben we met elkaar invulling gegeven aan beelden rondom 'inclusieve samenleving'. Het gaat om een plek voor iedereen in buurt en wijk. En mee kunnen doen in de samenleving. De persoon zelf staat hiermee centraal en niet de doelgroep waarin iemand volgens een bepaald label valt.

8.2.1 Hoe we denken

Dit gegeven leidt tot een ander denkkader dat Domijn het afgelopen jaar heeft ingevoerd bij alle primaire processen:

Stap 1

Aansluiten bij de leefwereld van de bewoner door luisteren, vragen te stellen, het netwerk in kaart te brengen, in gesprek gaan over mogelijkheden. Om zo samen een beeld te vormen wat iemand kan en wil.

Stap 2

In kaart brengen van mogelijke belemmeringen en deze samen met de bewoner en met hulp van het netwerk en de systeemwereld op te lossen.

Stap 3

Beoordelen of de gekozen oplossing past binnen de wet- en regelgeving. In de praktijk blijkt dit meestal wel het geval te zijn.

8.3 Wat we doen

Op ons initiatief hebben we bovenstaande visie en denkkader veel besproken met onze partners. Hierbij merkten we dat dit denkkader ook aanslaat bij anderen partijen als zorgorganisaties, collega corporaties en gemeentes. Voorbeelden hiervan zijn:

- 1 Bijeenkomsten vanuit WoOn Twente met stakeholders en corporaties
- 2 Gesprekken met convenantpartners over bovenstaande werkwijze in plaats van de bestaande convenanten
- 3 Inspiratiebijeenkomst voor partners in Haaksbergen en Losser
- 4 Prestatieafspraken met gemeente Enschede, collega corporaties in Enschede en bewonersorganisaties om te komen tot een Enschedese werkwijze op basis van dit denkkader.
- 5 Lang zult u Wonen / wonen in de toekomst

Korte toelichting

1. De corporaties van WoON Twente hebben de inclusieve samenleving omarmd. Een aantal stakeholders hebben ons geholpen om vervolgens focus aan te brengen voor de komende tijd. Dit betreft twee speerpunten
 - meer benutten van persoonlijk contact met bewoners
 - samenwerking/innovatie: actief bijdragen aan sociale en fysieke innovaties.De corporaties voeren het komende jaar experimenten op uit en hebben afgesproken ervaringen met elkaar te delen om zo van elkaar te leren.
2. Afgelopen jaar hebben we diverse gesprekken gevoerd met onze partners waar we in het verleden convenanten mee hebben gesloten. Hierin hebben we de nieuwe werkwijze die Domijn graag aangaat rondom de samenwerking besproken. Het doel is hierbij een goede (maatwerk)oplossing bieden voor de diverse woonvraagstukken die er liggen. We gaan hierbij in gesprek met de mogelijke huurder en de zorgpartijen om te kijken wat nodig is. Het gaat hierbij niet om de kwantiteit maar om de kwaliteit. Vaste convenanten waarbij op voorhand een aantal woningen toegewezen worden passen hier niet bij. Elke partner heeft hiervan inmiddels een schriftelijke bevestiging ontvangen.
3. De gezamenlijke inspiratiebijeenkomst over de inclusieve samenleving heeft ervoor gezorgd dat dit onderwerp prominent terug komt in onze afspraken voor de komende jaren.

4. Gemeente, wijkteams en corporaties gebruiken bovenstaand denkkader als basis voor de huisvesting van iedereen die niet op eigen kracht een woning kan vinden. Er zijn afspraken over de werkwijze gemaakt. Het komende jaar moet blijken of deze commitment in de praktijk leidt tot de andere gewenste werkwijze. Zodat we echt kunnen spreken van een Enschedese aanpak.
5. Geleidelijk gaan we in ons hele werkgebied gesprekken aan met senioren. Ook hier sluiten we aan bij de leefwereld door met hen een beeld te vormen over prettig wonen in de toekomst. In de huidige woning, of in een andere woning. Ook dit doen we niet alleen, maar hiervoor zoeken we actief de samenwerking met anderen. Zodat er per dorp of wijk een krachtig netwerk ontstaat om ouderen te ondersteunen waar nodig.

8.4 Aanpassen van het Wiedenbroek aan de huidige eisen qua inrichting en gebruik

De plannen

Het huidige Wiedenbroek in Haaksbergen voldoet niet meer aan de huidige eisen qua inrichting en gebruik. Het wordt voor een deel gesloopt en herbouwd. Er komen woonruimtes voor 32 cliënten met een lichamelijke beperking en 64 cliënten met een geestelijke beperking voor terug. Het Medisch Spectrum Twente (MST), huisartsenpraktijk de HOED en DAC de Singel op de begane grond blijven bestaan. Net als het andere gedeelte van het MST op de eerste verdieping, de appartementen van KSW Wiedenbroeksingel en het ketelhuis in de gebouwen ernaast. Livio renoveert zelf de tweede en derde verdieping.

Aanbesteding

Er is een aanbesteding uitgeschreven onder verschillende bouwpartners. De plannen die de verschillende potentiële bouwpartners indienden, moesten aan specifieke eisen voldoen. Duurzame maatregelen en de zorgvisie van Livio zijn daar enkele voorbeelden van.

Dura Vermeer kwam met name het beste uit de bus op het gebied van de zorgvisie. De kwaliteit van wonen en de logistieke processen waren erg goed uitgewerkt. Bijzonder is dat Dura Vermeer ook het beheer en onderhoud van het gebouw voor de komende 30 jaar verzorgt.

Planning

De sloop- en bouwwerkzaamheden worden in fases uitgevoerd, zodat de bewoners zo min mogelijk overlast ondervinden. In juni 2017 starten de sloopwerkzaamheden van het eerste deel. Als alles volgens planning loopt, is de bouw daarvan in juli 2018 afgerond. In augustus 2018 start de sloop van het tweede deel. De oplevering daarvan is in mei 2019.

8.5 Uitstroom beschermd wonen door regionale samenwerking

WoON Twente en de centrumgemeenten Almelo en Enschede hebben de rol en verantwoordelijkheden van corporaties en gemeenten op het gebied de transformatie wonen & zorg nader uitgewerkt. Dit betreft een deel van het Sociaal Domein (o.a. inzet CIMOT en uitstroom Beschermd Wonen en mensen die afhankelijk zijn van ondersteuning bij het wonen/geschikte plek).

Zij hebben de gezamenlijke opgave een aantal cliënten (GGZ-C intramuraal, circa 500) te ondersteunen bij hun uitstroom naar regulier wonen. De pilot uitstroom Beschermd Wonen zet in op doorstroom en uitstroom. Deze is op 1 januari 2017 gestart. Cliënten krijgen een passend woonvervolg. Hierdoor is de instroom bevorderd en wachtlijsten minder. Om te komen tot een goede doorstroom en uitstroom BW wordt met voorrang (< 6 maanden na volledige intake Cimot) een woning toegewezen in combinatie met afspraken over verplichte begeleiding en zorg (woonplan/ drie partijenovereenkomst). De woning komt op naam van de cliënt (huurder).

Resultaten

- Voor de centrumgemeente Enschede zijn 82 cliënten het traject "gestart" en 33 cliënten uitgestroomd en gehuisvest met ambulante begeleiding. Over 2017 zijn dit voor Domijn 9 cliënten.
- De periode van maximaal 6 maanden wordt aangehouden door de woningcorporaties. In de praktijk meestal 4- 5 maanden.
- De ambulante begeleiding is bij alle cliënten na uitstroom voor minimaal 1 jaar afgegeven (WMO) en onderdeel van de huurovereenkomst.

9 Investeringscapaciteit en investeringen

9.1 Investeringscapaciteit

Ontwikkelingen in onze werkgebieden hebben hun basis in de gemeentelijke woonvisie en de gebiedsvisie van Domijn. Wij informeren elkaar jaarlijks met betrekking tot de leencapaciteit bij het WSW, dat wil zeggen de hoogte van geborgde leningen. De gemeente en Domijn stemmen samen af waar grootschalige werkzaamheden plaatsvinden, zodat daarmee ook in de planning van andere werkzaamheden rekening gehouden kan worden.

De leencapaciteit bij het WSW is in juni 2017 vastgesteld voor de komende jaren. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van de nieuwe begrotingsgegevens. In onderstaande afbeelding zien we het borgingsplafond; het maximale bedrag aan geborgde leningen dat we als Domijn mogen hebben. Dit borgingsplafond is in juni 2017 door het WSW vastgesteld.

We bewaken of we binnen het borgingsplafond blijven.

Overzicht borgingsplafond

	2017	2018	2019
Getrokken leningportefeuille WSW per 31 december 2016*	€ 582.046.000		
Financieringsbehoefte DAEB	€ 31.776.000	€ 39.521.000	€ 15.211.000
Interne financieringsbronnen	€ -27.661.000	€ -32.555.000	€ -26.112.000
Correctie	€ 0		
Borgingstegoed	€ -12.000.000		
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 574.161.000	€ 581.127.000	€ 570.226.000

*Variabele hoofdsomleningen zijn in dit bedrag opgenomen voor de volledige hoofdsom

Afbeelding 1: Overzicht borgingsplafond Domijn uit de borgbaarheidsverklaring zoals deze 19 juni 2017 is verstrekt door het WSW (waarborgfonds sociale woningbouw).

9.2 Doelstelling voor onze vastgoedportefeuille

We 'sturen' in onze vastgoedportefeuille op volkshuisvestelijke inzet, kwaliteit, rendementsmogelijkheden en waardeontwikkeling (zowel maatschappelijk als financieel). Kortom:

- Het in voldoende mate bedienen van klantgroepen die niet zelf in een huisvesting kunnen voorzien;
- Een kwalitatief hoogwaardige en duurzame vastgoedportefeuille en leefomgeving.

Noodzakelijk voor deze opgave zijn ambities en doelstellingen die betrekking hebben op de samenstelling en kwaliteit van de vastgoedportefeuille (strategische keuzes) of die juist met de vastgoedportefeuille gerealiseerd moeten worden (rendementen). Hiervoor hebben we kaders gesteld aan de vastgoedportefeuille. De portefeuillestrategie spreekt zich -op de lange termijn- uit over zowel de bestaande vastgoedportefeuille (beheeropgave) als het aanpassen hiervan (transformatieopgave).

Omvang en samenstelling vastgoedportefeuille

We sturen op de lange termijn op een vastgoedportefeuille die de eerste jaren in omvang gelijk blijft en daarna gaat afnemen. Dit als gevolg van demografische ontwikkelingen die een trend tonen van een langdurig aanhoudende 'krimpende markt'. Een krimpende portefeuille is hierdoor eerder te verantwoorden dan groei van het bezit.

We zetten onze vastgoedportefeuille vooral in voor het bedienen van de primaire klantgroep. We verwachten hiervoor op lange termijn 80% van onze huidige voorraad (80% van ongeveer 15.000 = ongeveer 12.000 woningen) nodig te hebben. Dit percentage is nader gedifferentieerd per gemeente. Hiermee voldoen we aan de volkshuisvestelijke opgave binnen ons werkgebied.

Uiteraard monitoren we de transformatie van ons bezit en de effecten hiervan frequent. Hiermee zijn we in staat tijdig in te spelen op veranderende behoefte op de korte termijn, zónder dat dit ten koste gaat van de lange termijn koers.

Bij keuzes in de vastgoedportefeuille worden de volgende speerpunten gehanteerd:

- Diversiteit en passendheid: differentiatie binnen de woningportefeuille, zowel in woningtypes, (verschijningsvorm, grootte a.g.v. veranderende huishoudensamenstelling) als in huurprijsklassen.
- Kwaliteit & Duurzaamheid: zowel energetisch als functioneel en kwalitatief bestendig;
- Betaalbaarheid: voor zowel de klant als voor Domijn.

Kortom: beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid.

Met een integrale gebiedsgerichte benadering en aanpak, houden we tevens rekening met de sociaaleconomische aspecten van een wijk/ buurt, de wensen van de klant, de woonomgeving en leefbaarheid en veiligheid.

9.3 Beheer- en transformatieopgave

We willen onze vastgoedportefeuille in de komende 30 jaar verversen zodat we aansluiten op de wensen die we van de markt verwachten. Dit doen we vooral door bestaande woningen in stand te houden ('focus op de bestaande voorraad') en door selectief nieuwe woningen te bouwen.

Woonlasten en duurzaamheid vinden wij belangrijk. Dit betekent dat Domijn investeert in maatregelen die de energievraag van woningen beperken of de energielasten -nu, maar vooral in de toekomst- gelijk houden. Domijn maakt een nadrukkelijk onderscheid tussen onderhoudsactiviteiten (plicht) en verbeteringen (keuze). Klanten worden nadrukkelijk betrokken bij de voorbereidingen van groot onderhoud, verbeteringen en andere ingrepen in ons vastgoed. Wanneer klanten vragen om verbeteringen aan ons vastgoed, betalen zij daarvoor.

Op basis van onze portefeuillestrategie hanteren we een transformatieambitie van circa 2% van ons totale bezit per jaar. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat dit op langere termijn per saldo niet leidt tot een toename van het woningaanbod in onze regio. Doordat wij streven naar een balans tussen sloop en nieuwbouw, maar daarnaast ook woningen uit ons bestaande bezit verkopen, daalt ons eigen bezit op termijn wel.

Deze strategie vertaalt zich in de volgende meerjaargemiddelden op jaarbasis (voor de periode 2016-2020):

Verkoop	- 50
Sloop	- 75
Nieuwbouw	+50

Hiernaast wordt gemiddeld 2% van ons totale bezit kwalitatief ververst door groot onderhoud- en verbeteractiviteiten. Dit zijn ongeveer 300 woningen, die projectmatig óf versleuteld in ons regulier beheer worden uitgevoerd.

9.3.1 Omvang en samenstelling vastgoedportefeuille

Onderstaande tabel geeft de omvang en samenstelling van het bezit aan (uitsluitend woningen inclusief voorraad koop en exclusief bedrijfsruimten) na alle transformatieactiviteiten die in 2017 zijn gerealiseerd. De weergave toont het bezit in aantallen, percentages en type, gespecificeerd naar gemeente en de kwalificatie DAEB/niet-DAEB:

Tabel: omvang en samenstelling vastgoedportefeuille ultimo 2017

Categorie	Type	Enschede	In %	Haaksbergen	In %	Losser	In %	Totaal	In%
DAEB	EGW	3.779	34%	1.443	65%	1.322	68%	6.544	43%
	MGW	6.523	59%	712	32%	562	29%	7.797	51%
Totaal DAEB		10.302		2.155		1.884		14.341	
Niet DAEB	EGW	513	5%	26	1%	66	2%	605	4%
	MGW	271	2%	34	2%	8	1%	313	2%
Totaal niet DAEB		784		60		74		918	
Eindtotaal		11.086	100%	2.215	100%	1.958	100%	15.259	100%

Algemeen geldt dat het woningaantal, de percentages en de samenstelling van het bezit licht wijzigen onder invloed van uitgewerkte beleidskeuzes als gevolg van de verkoopstrategie en het (markt)huurbeleid. De mate van deze wijzigingen is afhankelijk van de som aan gerealiseerde transformatieactiviteiten over een jaar, de mutatiegraad en de mate waarin wij onze verkoopambities weten te realiseren.

9.3.2 Transformatieopgave

De volgende tabel geeft het totaal aan transformatieactiviteiten van woningen in 2017 gespecificeerd weer:

Tabel transformatieactiviteiten woningen 2017

	Begroot 2017	Gerealiseerd 2017	% t.o.v. begroting
Nieuwbouw huur	+174	+99	57%
Nieuwbouw koop	0	0	100%
Verkoop	-50	-71	142%
Groot onderhoud en verbeteringen	232	473	49%
Sloop	-122	-31	25%
Aankoop	0	+17	n.v.t.
Transitie	0	0	n.v.t.
Overig	0	-5	n.v.t.
Som van de activiteiten	+2	-9	

De verklaringen hiervoor zijn:

- Het negatieve verschil in nieuwbouw huur komt door verschuiving van daadwerkelijke oplevering van 2017 naar 2018 (vertraging in nieuwbouw);
- De verkoopambitie bestaande voorraad bedroeg over 2017 50 woningen. De verkoop van 71 woningen heeft het resultaat op 142% gebracht. Dit wordt verklaard door een aantrekkelijke markt;
- Het verschil in groot onderhoud en verbeteringen komt door vertraging in de realisatie (oplevering 2017 i.p.v. 2016);
- Het negatieve verschil in sloop komt door verschuiving van daadwerkelijke sloop van 2017 naar 2018 (vertraging in sloop);
- De aankopen betreffen hoofdzakelijk terugkopen in het kader van Koopgarant.

Opmerking:

Bovenstaande aantallen en % zijn op jaarbasis en worden -conform de meerjaarsdoelstelling uit de portefeuillestrategie- over meerdere jaren gemonitord.

Gerealiseerde nieuwbouw 2017

De volgende tabel geeft weer waar we de nieuwbouw woningen gerealiseerd hebben:

Tabel: gerealiseerde nieuwbouw woningen 2017

Plaats	Omschrijving	Huur	Doelgroep	Gehandicapten voorzieningen?
Enschede	13 eengezinswoningen DAEB	Huur	Doelgroep onafhankelijk	Nee
Enschede	40 hobbykamerwoningen DAEB	Huur	Doelgroep onafhankelijk	Nee
Enschede	9 woningen slapen/baden begane grond DAEB	Huur	Doelgroep onafhankelijk	Rolstoelvriendelijk
Losser	2 woning slapen/baden begane grond DAEB	Huur	Doelgroep onafhankelijk	Rolstoelvriendelijk
Losser	14 eengezinswoningen DAEB	Huur	Doelgroep onafhankelijk	Nee
Losser	21 appartementen DAEB	Huur	Doelgroep onafhankelijk	Rolstoelvriendelijk
Totaal	99			

Groot onderhoud en verbeteringen woningen

De volgende tabel geeft de groot onderhoud- en verbeteractiviteiten in 2017 weer:

Tabel: groot onderhoud en verbeteringen woningen in 2017

Plaats	Aantal woningen	Uitgevoerde werkzaamheden
Enschede	473 woningen	Renoveren van de liften en het vernieuwen van de algemene ruimtes in acht torenflats

Sloop 2017 woningen

De volgende tabel geeft de sloop in 2017 weer:

Tabel: sloop woningen in 2017

Plaats	Aantal woningen	Toelichting
Losser	25 grondgebonden woningen	Sloop t.b.v. vervangende nieuwbouw (start bouw in 2018)
Enschede	6 beneden- en bovenwoningen	Sloop t.b.v. vervangende nieuwbouw (start bouw in 2018)

Bij sloop, groot onderhoud en renovatie, dus wijkvernieuwing, werkt Domijn met een basis sociaal statuut. Dit statuut is in het verleden met de huurderskoepel afgestemd. Jaarlijks wordt dit sociaal statuut geëvalueerd.

Wanneer er een project is, wordt het basis sociaal statuut in afstemming met een bewonerscommissie of projectgroep specifiek gemaakt voor het desbetreffende project. De meest recente sociale plannen betreffen de Iris-/Leliestraat in Losser (afgesloten in 2014) en de Zuiderspoorflat (afgesloten in 2016). In de sociale plannen is een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten opgenomen conform de wettelijke voorschriften.

Aankoop woningen in 2017

In 2017 heeft Domijn 17 woningen gekocht. Daarvan zijn 15 woningen teruggekocht in het kader van Koopgarant. Van de 17 woningen zijn er 2 in exploitatie gegaan (DAEB woningen). De overige woningen zijn weer doorverkocht of staan nog te koop.

Overige transformatie activiteiten in 2017 (niet zijnde woningen)

De volgende tabel geeft de transformatieactiviteiten van de niet-zijnde woningen in 2017 weer.

Tabel: transformatieactiviteiten niet zijnde woningen in 2017

Plaats	Type transformatie	Toelichting
Enschede	Transformatie	Transformatie Performance Factory gebouw Zuid (transformatie fabriekshal naar bedrijfsverzamelgebouw, waaronder eigen kantoorpand (exclusief eigen kantoorpand 5.338 m ² VVO))
Enschede	Transformatie	Transformatie 3 appartementen DAEB naar 4 eenheden BOG (totaal 278m ² VVO)
Enschede	Verkoop	Verkoop bedrijfspanden (7 vhe's)
Domijn	Overig	Administratieve correcties, per saldo -21

Transformatieopgaven 2018 woningen

De volgende tabel geeft de verwachte transformatieactiviteiten van de woningen in 2018 weer.

Tabel: verwachte transformatieactiviteiten woningen in 2018

Plaats	Type transformatie	Doelgroep	Gehandicapten voorzieningen?
Enschede	Transformatie 22 appartementen DAEB	Zorg	Nee
Enschede	Nieuwbouw 30 grondgebonden woningen DAEB	Doelgroep onafhankelijk	Nee
Enschede	Sloop 97 appartementen DAEB	n.v.t.	n.v.t.
Enschede	Sloop 54 grondgebonden woningen DAEB	n.v.t.	n.v.t.
Losser	Sloop 26 grondgebonden woningen DAEB	n.v.t.	n.v.t.
Losser	Nieuwbouw 5 grondgebonden woningen DAEB	Doelgroep onafhankelijk	Nee

Transformatieopgaven 2018 (niet zijnde woningen)

De volgende tabel geeft de verwachte transformatieactiviteiten van de niet zijnde woningen in 2018 weer.

Tabel: verwachte transformatieactiviteiten niet zijnde woningen in 2018

Plaats	Type transformatie	Toelichting
Enschede	Renovatie	Renovatie bedrijfsverzamelgebouw (8.226 m2VVO)
Enschede	Groot onderhoud	Performance Factory gebouw Oost (aanbrengen lift, aanpassing entree en onderhoud parkeerdek)
Enschede	Renovatie	Performance Factory Gebouw West (aanpassing indeling en modernisering bedrijfsverzamelgebouw)
Enschede	Renovatie	Performance Factory Logegebouw (aanpassing indeling t.b.v. nieuwe huurder)

Verkopen 2017

Voor het jaar 2017 is er in de begroting uitgegaan van 50 verkopen. Uiteindelijk zijn er 71 verkopen gerealiseerd (exclusief grond en BOG). Inclusief grond en BOG zijn er 82 verkopen gerealiseerd.

Tabel: verkoopresultaten 2017

Verkoopresultaten		Regulier	Koopgarant
Enschede bestaande bouw	Appartementen	10	0
	Eengezinswoningen	30	0
Haaksbergen bestaande bouw	Appartementen	0	0
	Eengezinswoningen	22	0
Losser bestaande bouw	Appartementen	1	0
	Eengezinswoningen	8	0
Totaal bestaande bouw	Appartementen	11	0
	Eengezinswoningen	59	0
	Garages	2	0
	BOG	7	0
	Grond	2	0
Totaal nieuwbouw	Appartementen	0	0
	Eengezinswoningen	0	0
	Kavels	27	0

Tabel: gemiddelde verkoopopbrengst bestaande bouw 2017

Reguliere woningen	Aantal woningen	Verkoopwaarde	Gem. verkoopwaarde
Reguliere woningen	70	11.870.125	169.573
Reguliere woningen (Afkoop erfpacht)	1	175.000	175.000
Koopgarant woningen	0	0	0
Totaal	71	12.045.125	169.650
Zorg	0	0	0
Garages	2	22.000	11.000
BOG	7	3.105.000	443.571
Grond	2	796.807	398.404
Kavel	0	0	0
Totaal	82	15.968.932	1.022.625

Verwachting 2018:

De verkoopmarkt van de woningen blijft goed. De consument heeft vertrouwen in de economie en is bereid tot het aankopen van een woning. Dit zien we niet alleen terug in woningen die Domijn te koop aanbiedt, maar ook in de vraag om de eigen huurwoning over te nemen. Om de doelstelling voor 2018 te kunnen realiseren is het wel van belang om de correctheid van de labeling voortdurend te toetsen. Voor 2018 wordt de prognose voor het aantal te verkopen woningen gesteld op minimaal 50 woningen.

9.3.3 Beheeropgave

Naast onze transformatieopgave hebben we onze beheer- c.q. onderhoudsopgave, dit noemen wij ons Technisch Beheer.

Met het Technisch Beheer sturen we op de uitgaven en (met name) de inkomsten. Dit betekent een duidelijke scheiding in onderhoudskosten (plicht) en verbeteringen (keuze). Dit leidt tot een zuivere en transparante toewijzing van financiële middelen. Domijn heeft haar onderhoudsplicht aan het exterieur ('de schil') vastgoedgestuurd ingericht (actie bij Domijn) en haar onderhoudsplicht aan het interieur klantgestuurd (actie bij de klant). De totale onderhoudsopgave is hierbij bepaald door de technische noodzaak als plicht voor de beheerder. Sterker: met het 'klantgestuurd onderhoud' wordt de klant in staat gesteld om zelf te bepalen welke activiteiten aan het interieur uitgevoerd worden maar ook op welk moment. De activiteiten worden ook hier weer gespecificeerd naar plicht en keuze. De totale kwaliteitsimpuls/verbeteropgave wordt bepaald door vastgestelde beleidsvoornemens (waaronder het thema 'Duurzaamheid', paragraaf 9.4) en wederom: (individuele) klantwensen.

Vier jaar geleden is er een financieel kader van het Technisch Beheer afgesproken van € 37,5 miljoen. Tot nu toe heeft Vastgoed dit ieder jaar nog binnen dit gestelde kader weten te realiseren.

De uitgaven aan onderhoud zijn in 2017 als volgt gespecificeerd naar onderhoudscomponenten conform het Technisch Beheer:

Tabel: specificatie uitgaven Technisch Beheer

	Begroot 2017	Werkelijk 2017	Werkelijk 2016
	X € 1.000	X € 1.000	X € 1.000
Onderhoud aan het gehuurde	28.478	28.114	29.295
Verbetering aan het gehuurde	4.698	2.897	5.458
Overig onderhoud	958	908	975
Totaal uitgaven Technisch Beheer	34.134	31.919	37.318

Onderhoud aan het gehuurde

Het "onderhoud aan het gehuurde" omvat de onderstaande kostencomponenten:

Niet planmatig onderhoud/Dagelijks onderhoud

Dagelijks onderhoud (klachtenonderhoud) betreft het ad hoc oplossen van problemen, vaak door het verrichten van reparaties naar aanleiding van inspecties of verzoek van de klant.

Mutatieonderhoud

Dit betreft onderhoud dat zich voordoet bij mutatie.

Planmatig Onderhoud

Planmatig Onderhoud is het in stand houden van de oorspronkelijke technische staat van het gehuurde, zonder huurverhoging of vergoeding van de huurder. Dit zijn alle te plannen onderhoudswerkzaamheden. Deze werkzaamheden kunnen zowel per complex als bij individuele woningen voorkomen.

Aan de hand van de driejaarlijkse conditiemetingen (volgens de NEN 2767 methodiek), de ogen en oren van de wijk, de portefeuillestrategie, complexstrategieën en de projectendoorkijk wordt bepaald aan welke woningen we planmatige onderhoudswerkzaamheden uitvoeren.

Klantgestuurd onderhoud:

Betreft onderhoud aan het interieur (badkamer, toilet en keuken) dat op verzoek van de bewoner wordt uitgevoerd. Dit kan zijn op basis van klachten, verzoek en/of mutatie.

Contractonderhoud

Bij contractonderhoud sluit Domijn een onderhoudscontract af met een hoofdcontractant. Deze hoofdcontractant wordt gedurende een langere periode verantwoordelijk voor resultaten die zijn vastgelegd in het onderhoudscontract. Domijn wordt regisseur en stuurt op de prestaties die de hoofdcontractant moet leveren.

Verbetering aan het gehuurde

Werkzaamheden in het kader van verbetering zijn werkzaamheden die betrekking hebben op de verbetering van de kwaliteit van het vastgoed zoals onderhoudsprojecten en beleidsmatige thema's zoals duurzaamheid. Hier staat een dekking tegenover in de vorm van:

- huurverhoging over de oorspronkelijke exploitatieperiode;
- verlenging van de oorspronkelijke exploitatieperiode;
- betaling huurder;
- bedrijfsresultaat Domijn.

Overig onderhoud

Werkzaamheden onder de noemer overig onderhoud bestaan uit:

- verbetering en onderhoud aan de woon,- en leefomgeving
- Verhuur,- en verkoop bevorderende maatregelen
- Kosten voor serviceverlening (Thuis plus pakket)

Toelichting Technisch Beheer

Binnen de onderhoudscomponent 'onderhoud aan het gehuurde' laten het Planmatig onderhoud (klant gestuurd onderhoud) en het Mutatieonderhoud een overschrijding zien. Grote kostenverhogende aspecten hierbij zijn net als voorgaand jaar de kosten die gepaard gaan bij het saneren van asbest. Beleid van Domijn is om asbest te saneren op individueel niveau wanneer daar aanleiding voor is. Hierdoor zitten kosten van het asbest saneren in de diverse onderhoudscomponenten.

Tevens komen binnen het mutatieonderhoud steeds grotere mutaties voor.

Binnen de onderhoudscomponent 'verbetering aan het gehuurde' valt de realisatie 2017 lager uit dan begroot. De reden hiervan is het verschuiven van projecten. Het betreft hier complex 150064, Vlasstraat, Hennepstraat e.o., en de projecten in Enschede West (complex 150065, 150073)

De kosten gemaakt voor het verduurzamen van de woningvoorraad (Reimarktprincipe) lopen gelijk aan de begrote kosten voor 2017.

De totaal uitgaven binnen het Technisch Beheer zijn gerealiseerd binnen het financiële kader van € 37,5 mln. Verwachting is dat de opgave van het Technisch Beheer volgend jaar wederom binnen dit kader wordt gerealiseerd.

9.4 Duurzaamheid

Domijn investeert in maatregelen die de energievraag van woningen beperkt of die de energielasten, vooral in de toekomst, gelijk houden. Door onze inspanningen voor een duurzame, betaalbare en toekomstbestendige woningvoorraad leveren we tevens een positieve bijdrage aan nationale en internationale milieudoelstellingen.

De uitvoering van de duurzaamheid is een integraal onderdeel van onze bedrijfsvoering. Vanuit de vraag gestuurde duurzaamheidsverbeteringen (klant betaalt en bepaalt) zijn de woningen duurzaam verbeterd op basis van elementen dan wel producten. De klantverleiding en bewustwording is de as waarom het draait. Deze vernieuwende aanpak is intensief.

Om in 2050 co2 neutraal te kunnen zijn zal de komende jaren de verbeteringslag van het bezit moeten worden geïntensiveerd. Een complexmatige aanpak zal de komende jaren toenemen om aan de doelstelling te kunnen voldoen.

9.4.1 Energie-Index

De Energieprestatiecertificaat woningbouw heet per 1 januari 2015 Energie-Index (EI). Met deze uitgebreide opname is een meer exacte bepaling van de energieprestatie van een woning te berekenen dan via de oude methode van het Energielabel.

In 2016 zijn al onze woningen overgezet naar het nieuwe softwarepakket VABI en is er aansluiting vanuit VABI met het primaire systeem Dynamics Empire.

9.4.2 Doelen

- Gemiddeld label B in 2025 (Energie Index klasse tussen 1,21 – 1,40).
- 25% (aandeel) duurzame energie in 2025.
- Energiereductie minimaal 30% in 2025.

Resultaten 2017

Monitoren op	Doel 2025	Gerealiseerd tm 2017
Gemiddelde Energie Index	1,21 – 1,40	1,72
Gemiddeld label	B	C
Duurzame energie	25%	12%
Energiebesparing	30%	16,4%*

10. Financiële continuïteit

In dit hoofdstuk zetten we het gevoerde beleid en beheer op financieel gebied uiteen.

10.1 Kerncijfers

Tabel: kerncijfers

Omschrijving	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal verhuureenheden					
Woningen en woongebouwen – totaal	15.259	15.250	15.322	15.497	15.370
Zelfstandige woongelegenheden DAEB	13.869	14.188	14.108	14.185	
Zelfstandige woongelegenheden niet-DAEB	906	576	634	757	
Onzelfstandige woongelegenheden DAEB	463	465	522	554	
Onzelfstandige woongelegenheden niet-DAEB	0	0	0	1	
Voorraad koop	21	21	58	0	
Parkeergelegenheden	915	918	927	926	941
Bedrijfsruimten/Maatschappelijk vastgoed	171	196	226	209	156
Voorraad koop BOG	1				
Overig bezit	15	12	5	226	218
Totaal	16.361	16.376	16.480	16.858	16.685
In beheer (geen eigendom)	24	24	24	24	24
Mutaties in het boekjaar					
Woningen en woongebouwen					
- verkocht regulier	-52	-45	-53	-32	-57
- verkocht in het kader van koopgarant	0	-1	-6	-5	-5
- verkocht vanuit voorraad	-19	-58			
- aangekocht	17	19	17	15	5
- gesloopt	-31	-33	-292	-16	-334
- nieuwbouw	99	38	157	175	95
- overige mutaties	-5	8	2	0	-3
- totaal mutaties woningen	9	-72	-175	137	-299
Niet-woongelegenheden					
Bedrijfsruimten					
- verkocht	-7				
- nieuwbouw	4				
- overige mutaties	-21				
- totaal mutaties bedrijfsruimten	-24	-16	25	32	10
Garages, bergingen en parkeergarage					
- verkocht	-2				
- overige mutaties	-1				
- totaal mutaties garages etc.	-3	-2	-1	-7	-15
Overig bezit					
- overige mutaties	3				
- totaal overig bezit	3	7	-221	8	31
Totaal	-15	-83	-372	170	-273
In aanbouw					
Woningen en woongebouwen	261	151	0	157	219
Niet woongelegenheden (aantal m2)	15.660	8.504	1.663	0	0
Koopwoningen					
Onderhanden werk					
- opgeleverde koopwoningen					
- voorraad koopwoningen					

Omschrijving	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
Goedkope woningen (2017: < 414,03)	2.293	2.267	2.139	2.111	2.214
Betaalbare woningen (2017: vanaf 414,03 tot 635,06)	10.387	10.291	10.112	10.128	10.108
Dure huurwoningen (2017: vanaf 635,06 tot en met 710,68)	1.585	1.618	1.982	2.059	1.969
Huurwoningen boven huurtoeslaggrens (2017: > 710,68)	973	1.053	1.089	1.215	1.079
Het verhuren van woningen					
Aantal mutaties (is opzeggingen)	1.732	1.380	1.690	1.584	1.672
Mutatiegraad*	8,83%	9,1%	11,10%	10,30%	10,90%
*cf definitie dVi, excl opleveringen boekjaar					
Huurachterstand in % jaarhuur *	1,94%	1,61%	1,90%	1,87%	3,84%
*m.i.v. 2011 excl. dubieuze debiteuren en uitgaande van brutohuren (voorgaande jaren % van nettohuren)					
Huurderving in % jaarhuur	1,99%	1,64%	1,87%	2,15%	2,65%
Aantal ontruiming	17	25	43	45	73
Aantal ontruiming wegens overlast	0	0	4	4	32
Financiële continuïteit					
Liquiditeit (current ratio)	0,71	0,60	0,43	0,33	0,39
Solvabiliteit	63,17%	62,54%	58,34%	60,02%	58,71%
Rentabiliteit eigen vermogen	1,82%	13,96%	-7,81%	6,91%	-6,99%
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,97%	3,12%	3,23%	3,28%	3,42%
Rentabiliteit totaal vermogen	2,25%	9,90%	-3,21%	5,46%	-2,69%
Operationele kasstroom	22.765	24.319	21.595	16.049	14.242
Investeringskasstroom	-16.531	-7.574	-17.630	-40.485	-22.094
Financieringskasstroom	933	-3.034	-11.796	21.920	23.063
Kwaliteit woningbezit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,65	2,02	1,71	1,87	1,90
Aantal mutaties	1.732	1.380	1.690	1.584	1.672
Kosten per reparatieverzoek	131	158	169	126	162
Kosten per mutatie	2.185	2.808	1.867	2.056	1.836
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.311	1.292	1.321	1.358	1.550
Kosten overig onderhoud per woning	126	48	73	70	91

Omschrijving	2017	2016	2015	2014	2013
Balans en winst- en verliesrekening (per woning)					
Eigen vermogen	69.610	68.382	58.532	62.089	58.335
Voorziening onderhoud	0	0	0	0	0
Overige voorzieningen	655	966	1.090	641	1.018
Totaal bedrijfsopbrengsten	6.893	7.346	7.231	6.778	6.547
Totaal bedrijfslasten	4.246	4.507	4.347	4.527	4.489
Financiële baten en lasten	-1.127	-1.287	-1.331	-1.322	-1.295
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	4.090	6.880	-4.268	3.818	-4.119
Jaarresultaat	1.269	9.549	-4.570	4.292	-4.078
Personeelsbezetting (einde boekjaar)					
Totaal formatieplaatsen	196,08	196,87	201,65	198,72	212,18
Werkelijk aantal personeelsleden	215	216	221	218	235

10.2 Analyse jaarresultaat

Het jaar 2017 sloten we af met een positief resultaat van circa € 19,3 miljoen. Het jaar 2016 sloten we af met een positief jaarresultaat van € 145 miljoen. Als we de realisatie 2017 vergelijken met de jaarrekening 2016 (enkelvoudige jaarrekening) krijgen we het volgende beeld.

Tabel: analyse jaarresultaat (enkelvoudig)

Functionele W&V rekening enkelvoudig (x € 1.000)	Werkelijk 2017	Werkelijk 2016	verschil
Huuropbrengsten	101.919	102.273	-354
Opbrengsten servicecontracten	4.428	5.129	-701
Lasten servicecontracten	-6.159	-4.961	-1.198
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.651	-5.166	515
Lasten onderhoudsactiviteiten	-37.569	-37.040	-529
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.287	-13.704	-583
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	43.681	46.531	-2.850
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.039	3.559	-2.520
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.046	-3.140	2.094
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-7	419	-426
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.493	9.658	5.835
Toegerekende organisatiekosten	-1.440	-264	-1.176
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-14.073	-8.246	-5.827
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-20	1.148	-1.168
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.141	-14.164	23
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52.282	92.758	-40.476
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	317	111	206
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	906	-906
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.458	79.611	-41.153
Opbrengst overige activiteiten	1.761	1.385	376
Kosten overige activiteiten	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	1.761	1.385	376
Overige organisatiekosten	0	0	0
Leefbaarheid	-3.203	-4.841	1.638
Waardeveranderingen van FVA en van effecten	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	7	7	0
Rentebaten interne lening	0	0	0
Dividend (niet-DAEB tak of woonvennootschap)	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10	7	3
Rentelasten interne lening	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-18.364	-19.486	1.122
Saldo financiële baten en lasten	-18.347	-19.472	1.125
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	62.323	104.781	-42.458
Belastingen	-43.615	39.322	-82.937
Resultaat deelnemingen	629	1.313	-684
Resultaat niet-DAEB tak	0	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	19.337	145.416	-126.079

Het lagere resultaat over 2017 wordt veroorzaakt door de volgende factoren:

- De huuropbrengst van de woningen is gestegen met € 989.000. Dit komt door nieuwbouw, reguliere huurverhoging, woningverbeteringen en huurharmonisaties. De huuropbrengst bij de niet zijnde woningen is gedaald met € 981.000. Dit komt door verkoop van BOG en door contractwijzigingen waarbij een huurverlaging heeft plaatsgevonden omdat de lopende huur boven de markthuur lag. De huurderiving is met € 361.000 gestegen. Oorzaak is leegstanden als gevolg van toekomstige sloop.
- De hogere lasten servicecontracten wordt voornamelijk veroorzaakt door een verschuiving van de kosten van exploitatielasten naar de servicekosten en door een naheffing van de elektriciteitskosten.
- In 2016 was de afschrijvingslast eenmalig hoger vanwege de extra (versnelde) afschrijving op het oude automatiseringspakket vanwege de aanschaf van het nieuwe ERP systeem. Daarnaast is er in 2016 € 1 mln afgeboekt op het oude kantoorpand in verband met de verhuizing. De afschrijvingslast wordt toegerekend aan de verschillende activiteiten in de winst- en verliesrekening, namelijk aan lasten verhuur en beheer, onderhoudsactiviteiten en leefbaarheid. De toerekening aan deze activiteiten is vanwege de lagere afschrijving in 2017 € 2,7 mln lager.
- De onderhoudslasten zijn ten opzichte van vorig jaar iets lager. Dit wordt door meerdere aspecten veroorzaakt:
 - Zowel bij klachten, mutatie als klantgestuurd onderhoud stijgen de kosten die gepaard gaan bij het verwijderen van asbest.
 - Met ingang van de introductie van Dynamics Empire is de opslag over de materiaal-, comacker facturen en de vaste ordertoeslag komen te vervallen.
 - Stijging van klantgestuurd PO doordat een aantal relatief oude woningen grote verbouwingskosten met zich meebrengen.
- De overige directe operationele lasten zijn in 2017 +/- € 500.000 hoger dan in 2016. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een hogere verhuurdersheffing in 2017, namelijk € 7,9 mln (2016: € 7,1 mln)
- De verkoopopbrengsten vallen positiever uit dan begroot, doordat er in 2017 meer woningen zijn verkocht dan in 2016 en de gemiddelde verkoopopbrengst in 2017 is gestegen. De stijging van de toegekende organisatiekosten wordt veroorzaakt omdat de kosten voor de kadastrale inmeting zijn afgeboekt en ten laste hebben gebracht van de verkoopkosten.
- De waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de waarde mutaties gedurende 2017 van het gehele vastgoed in exploitatie en projecten in ontwikkeling. Voor een nadere toelichting op de marktwaarde, zie 10.3 analyse marktwaarde en bedrijfswaarde.
- De opbrengst overige activiteiten betreft voornamelijk de afwikkeling met WBO betreffende de financiering van het kantoorpand aan de Bornstestraat in Hengelo (€ 1,54 mln).
- Leefbaarheid: De lagere kosten leefbaarheid worden met name veroorzaakt door een lagere toerekening van de bedrijfslasten, met name afschrijvingen.
- Minder rentelasten omdat er een aantal leningen in 2017 zijn afgelost en er maar 2 nieuwe leningen zijn aangetrokken.
- Belastingen: Doordat de vastgoedmarkt aantrekt zijn in 2017 in het verleden genomen afwaarderingen teruggenomen. Dit heeft een hogere fiscale winst tot gevolg en heeft daardoor een hogere VpB last tot gevolg.
- Het resultaat van de deelnemingen valt lager uit door het lagere resultaat uit VOF GOS (€ 350.000 lager) en IT woon (€ 250.000 lager).

Onder de post "niet gerealiseerde waardeveranderingen" zijn de waardeveranderingen van het bestaande bezit en van de projecten in ontwikkeling opgenomen. Hieronder volgt een opstelling van de (correcties op) waardeveranderingen inzake de projecten in ontwikkeling welke ten laste van 2017 zijn gekomen:

Waardeveranderingen DAEB vastgoed in ontwikkeling		2017
Enschede		
Grondexploitatie Wesselerbrink Bijvank		-363.976
Nieuwbouw Wesselerbrink Bijvank Fase 4		838.983
Nieuwbouw Wesselerbrink Bijvank Fase 5		-326.348
Groot onderhoud Op de Wal		171.853
Nieuwbouw Zuiderspoorflat		308.643
Grondexploitatie Zuiderspoorflat		-875.810
Uitbreiding huiskamers Erve Leppink		-46.945
Groot onderhoud Aldiflat Haaksbergerstraat		-18.271
Groot onderhoud torens Boswinkel/Mekkelholt		-1.585.543
Groot onderhoud Redemptoristenpark		244.030
Groot Onderhoud De Wiem		-208.712
Haaksbergen		
Nieuwbouw Wiedenbroek		-3.235.305
Grondexploitatie Wiedenbroek		-3.740.504
Losser		
Nieuwbouw 't Zijland Fase 2 Losser		317.831
Grondexploitatie 't Zijland fase 2 Losser		123.454
Nieuwbouw Iris- Leliestraat		505.247
Grondexploitatie Iris- Leliestraat		-850.879
		-8.742.252
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling		2017
Enschede		
Nieuwbouw Op de Wal		-123.461
Groot onderhoud Performance Factory Gebouw Oost		-34.426
Afboeking oude plankosten PF Gebouw Oost		-604.883
Groot onderhoud Performance Factory Gebouw Zuid		-2.820.623
Groot onderhoud Performance Factory Gebouw West		-1.573.968
Grondexploitatie Performance Factory terrein		625.910
Groot onderhoud Robsonterrein		-322.083
Losser		
Nieuwbouw Kulturhus Overdinkel		3.315
Grondexploitatie Iris-/Leliestraat		-1.080.741
		-5.930.960

10.3 Analyse marktwaarde en bedrijfswaarde

De marktwaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 1.417 mln. (2016: € 1.411 mln.) en van het Niet-DAEB vastgoed € 192 mln. (2016: € 147 mln.). De totale marktwaarde ultimo 2017 bedraagt € 1.609 mln. (2016: € 1.558). De marktwaarde is berekend op basis van het handboek Full versie.

Analyse van de marktwaarde

De belangrijkste oorzaken van de hogere marktwaarde:

Voorraadmutaties (totaal DAEB en niet DAEB: - € 7,192 mln.):

- De voorraadmutaties betreffen verkoop, sloop, nieuwbouw, aankoop en overige voorraadmutaties.

Methodische wijzigingen (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 13,004 mln.):

- Dit zijn wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2017. De voornaamste daarvan is dat woningen vanaf jaar 6 in het uitpondscenario niet langer in wederverhuur worden genomen, maar uitsluitend verkocht worden.

Mutatie objectgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 47,202 mln.):

- De gemiddelde contractuur is gestegen van 519,8 in 2016 naar 521,96 in 2017 (+0,42%), daarnaast is het aantal leegstaande OGE's gestegen van 461 in 2016 naar 576 in 2017. Beide hebben een positief effect op de marktwaarde van in totaal + € 4,6 mln.
- De gemiddelde markthuur is gestegen van € 574,93 in 2016 naar € 577,76 in 2017 (+0,49%) daarnaast is de gemiddelde maximale huur gestegen van € 644,4 in 2016 naar € 646,92 in 2017 (+0,39%). Uiteindelijk heeft dit een positief effect op de marktwaarde van € 4,6 mln.
- De gemiddelde leegwaarde is gestegen van € 108.200 in 2016 naar € 119.995 in 2017 (+10,90%), dit heeft een effect van € 42,7 mln.
- De gemiddelde mutatiekans doorexploiteren is gedaald van 10,39% in 2016 naar 9,85% in 2017 (-0,54%), de gemiddelde mutatiekans uitponden is gestegen van 9,78% in 2016 naar 9,93% in 2017 (+0,15%). Uiteindelijk heeft dit een negatief effect op de marktwaarde van 2.9 mln.

Mutatie waarderingsparameters (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 23,774 mln.):

- Voor woningen die blijvend zijn gereguleerd geldt vanaf maart 2017 (en dus in de marktwaarde ultimo 2017) een zevenjaars exploitatieverplichting, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 22,3 mln.
- De macro-economische parameters zijn in de 2017 hoger ingeschat dan in 2016. Dit leidt - per saldo - tot een positief effect van € 15,7 mln.
- De gemiddelde disconteringsvoet is gedaald van 6,71% in 2016 naar 6,62% in 2017 (-0,09%), dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 17 mln.
- De leegwaardestijging is in 2017 hoger ingeschat dan in 2016. Dit leidt tot hogere verkoopopbrengsten en een hogere marktwaarde van € 15,1 mln.
- In tegenstelling tot 2016 wordt de boveninflatoire huurverhoging voor zelfstandige woongelegenheden eeuwigdurend ingerekend, dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 8,1 mln.
- Ingerekende verhuurderheffing is gestegen als gevolg van hogere (voorgescreven) percentages, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 10,6 mln.
- De gemiddelde exit yield doorexploiteren is gedaald van 6,37% naar 6,14%, voor de exit yield uitponden is een stijging zichtbaar van 6,90% naar 6,93%. Uiteindelijk heeft dit een positief effect op de marktwaarde van € 10,6 mln.

Hoewel Domijn in 2014 over is gegaan naar een waardering op basis van marktwaarde in verhuurde staat, maken wij nog steeds een bedrijfswaardeberekening van ons bestaande bezit om te zien in hoeverre onze complexen rendabel zijn. Dit is met name van belang voor de financierbaarheid van Domijn. De bedrijfswaarde verkrijgen we door de contante waarde van de toekomstige inkomsten te verminderen met de contante waarde van de toekomstige uitgaven.

De bedrijfswaarde van het DAEB bezit bedraagt € 682 mln. (bedrijfswaarde 2016: € 741 mln.), die van het niet- DAEB bezit € 137 mln. (bedrijfswaarde 2016: € 133 mln.). De bedrijfswaarde van het totale bezit in exploitatie komt hiermee uit op € 819 mln. (bedrijfswaarde 2016: € 874 mln.).

Analyse van de bedrijfswaarde

De belangrijkste oorzaken van de lagere bedrijfswaarde zijn:

- Hoger ingerekende onderhoudslasten voor planmatig onderhoud en contractonderhoud leiden tot een lagere bedrijfswaarde van € 21 mln. De opslag op materialen en comaker facturen is komen te vervallen waardoor de dekking onderhoud lager is. Deze lagere dekking heeft een negatief effect op de bedrijfswaarde van € 25,5 mln.
- De stijging van de WOZ waardes en een hoger tarief van de verhuurdersheffing zorgen voor een lagere bedrijfswaarde van € 25 mln.
- Stijging in de restwaarde a.g.v. een stijgende marktwaarde index zorgt voor een positief effect op de bedrijfswaarde van € 3,6 mln.
- Een stijgende inflatieverwachting leidt tot een hogere contante waarde van de huuropbrengsten van € 12 mln.

Beschouwing marktwaarde/bedrijfswaarde

Woningstichting Domijn waardeert sedert 1 januari 2014 haar woningbezit op marktwaarde. Tot en met 2015 vond de waardering plaats volgens RJ213. Met ingang van het boekjaar 2016 waardeert Domijn haar woningbezit aan de hand van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde full versie.

De marktwaarde bedraagt € 1.417 miljoen op balansdatum 31-12-2017 voor het DAEB-vastgoed in exploitatie en voor het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Dit is de waarde waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Bij verkoop van het totale bezit zou deze marktwaarde worden gerealiseerd. Dit is niet het doel van een toegelaten instelling zoals Domijn.

Het doel van het woningbezit bij Domijn is om in passende huisvesting te voorzien voor hen die daar zelf niet in kunnen voorzien. Dit heeft Domijn in haar portefeuillestrategie verwoord. Domijn zet minimaal 80% van haar huidige vastgoedportefeuille in voor het bedienen van de primaire klantgroep. Verkoop van woningbezit is een van de onderdelen van de vastgoedstrategie en omvat een relatief klein gedeelte per jaar (75 stuks per jaar). Dit betekent dat slechts een relatief klein deel van de marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Daarom heeft Woningstichting Domijn in haar toelichting op de afzonderlijke posten van de geconsolideerde balans de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie vermeld zoals die jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt verstrekt. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Domijn en geeft daarmee inzicht in de verdien capaciteit van ons bezit. De totale bedrijfswaarde ultimo 2017 bedraagt voor het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit € 819 mln.

Het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van het woningbezit bedraagt ultimo 2017 totaal € 690 mln. voor Domijn. Indien er sprake zou zijn van een waardering van het woningbezit van Domijn op basis van bedrijfswaarde zou dit een lager vermogen betekenen van € 690 mln.

De oorzaak voor het verschil in waarde is gelegen in het verschil in beleid dat Domijn voert ten opzichte van de markt. Als voorbeeld kan het huurbeleid worden genoemd. In tegenstelling tot de markthuurl die gevraagd wordt bij verhuur in de vrije markt (gebaseerd op prijs/kwaliteit verhouding van de woning) hanteert Domijn ten behoeve van de doelgroep een marktconforme streefhuur gebaseerd op voldoende beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen. Daarnaast verkoopt Domijn haar bezit niet na 15 jaar zoals verondersteld in de marktwaarde, maar blijft het bezit doorlopend verhuren aan de doelgroepen

Overige aspecten die invloed hebben op het verschil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde zijn niet marktconforme vastgoedgerelateerde beheerkosten, organisatiekosten en vermogenskosten die worden ingerekend in de bedrijfswaarde.

Recapitulatie:

	31-12-2017
Marktwaarde	€ 1.417 mln.
Bedrijfswaarde DAEB en niet-DAEB	€ 819 mln.
Verskil	€ 690 mln.

De belangrijkste uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening ultimo 2017 van het vastgoed in exploitatie zijn:

	2017	2016
Jaarlijkse huurverhogingen	0,26%	0,75%
Huurharmonisatie	0,53%	0,49%
Mutatiegraad	10%	10%
Jaarlijkse huurderiving woningen	1%	1%
Jaarlijkse huurderiving BOG	10%	10%
Jaarlijkse huurderiving garages	8%	8%
Norm klachten- en mutatieonderhoudskosten per vhe	€ 776	€ 773
Norm kosten planmatig onderhoud per vhe	€ 969	€ 875
Jaarlijkse stijging onderhoudskosten	1,5%	1,2%
Norm exploitatielasten per vhe	€ 377	€ 380
Jaarlijkse stijging exploitatielasten	0,7%	0,6%
Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
Maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
Restwaarde grond	€ 12.500	€ 12.500
Disconteringsvoet	5%	5%
Moment van discontering	medio-numerando	medio-numerando

Voor de overige uitgangspunten en veronderstellingen wordt verwezen naar de jaarrekening 2017 "Toelichting op de afzonderlijke posten van de geconsolideerde balans onderdeel Bedrijfswaarde".

10.4 Financieel beleid

De directie heeft in 2011 het strategisch plan 2012-2016 vastgesteld. Hierin heeft zij de missie, visie en strategie verwoord. Een concretisering hiervan staat in de plannen van de afdelingen Wonen, Beleid & Bedrijfsvoering en Ontwikkeling. Jaarlijks verstrekt de directie concrete opdrachten aan elke afdeling. Deze opdrachten beschrijven wat er dat jaar verwacht wordt van de realisatie van onze koers.

Het uitvoeren van deze opdrachten en een aantal externe ontwikkelingen (onder meer vennootschapsbelasting, het dossier staatssteun, beperking huurverhogingen, marktontwikkelingen en de kredietcrisis) leiden tot inperking van de financiële ruimte. De vraag die we ons zodoende stellen is of onze ambities financieel haalbaar zijn. De verschillende beleidsvelden zijn onderling afhankelijk van elkaar. Het gaat hier over onder meer:

- Portfoliomanagement;
- Huurbeleid;
- Onderhoudsbeleid;
- Personeelsbeleid;
- Investeringsbeleid;
- Acquisitiebeleid;
- Financieel beleid (inclusief Treasurybeleid).

Financiële continuïteit

In het licht van de financiële continuïteit en voor de analyse van beleidskeuzes, willen we zicht hebben op vermogens- en resultaatontwikkelingen, financiële doelstellingen en de wijze waarop rapportering vorm moet krijgen. Om zicht op vermogens- en resultaatontwikkelingen te verkrijgen hebben we in 2009 het financieel beleidsplan vastgesteld. Dit beleidsplan is ultimo 2012 gewijzigd. Deze wijzigingen hebben met name betrekking op aanscherping van onze financiële grenswaarden, alsmede het toevoegen van de gemiddelde schuldrest per woning als belangrijke indicator voor onze financiële positie. Tevens is de DSCR toegevoegd, naast de ICR als kasstroomindicator. Vanwege de overgang in 2014 naar een waardering op marktwaarde in verhuurde staat, is het financieel beleidsplan per oktober 2017 op onderdelen aangepast. De rendementseisen voor voorgenomen investeringen zijn daarbij vastgesteld middels het investeringsstatuut en bijbehorende afwegingskader voor investeringen. Deze eisen gelden voor investeringen vanaf 2018. Elk jaar worden de rendementseisen in de begroting opnieuw vastgesteld.

In het financieel beleid ligt de focus op kasstromen. Het geeft richting aan de gewenste verhouding tussen de kasstromen. Daarmee geeft het inzicht in de ruimte die bestaat om het gewenste rendement te behalen. Het behaalde rendement wordt omgezet in maatschappelijk dividend. Kortom: 'zonder vastgoedrendement geen maatschappelijk dividend'.

We sturen op resultaat- en rendementsdoelstellingen en vermogensontwikkelingen. Daarbij is een aantal indicatoren benoemd, die we gebruiken als strategische sturingsvariabelen. De financiële indicatoren zijn ingebed in de Planning & Control-cyclus. Hierbij hebben we een normenkader ontwikkeld. Vanuit het normenkader worden voorgenomen investeringen en beheerplannen getoetst op haalbaarheid en de gewenste financiële uitkomst.

In het financieel beleid zijn rendementseisen voor voorgenomen investeringen vastgesteld. We hanteren de interne rendementseis als disconteringsvoet. Deze is nodig om de netto contante waarde van geprojecteerde kasstromen van een investering in vastgoed gelijk te laten zijn aan de stichtingskosten van de investering zelf. De interne rendementseis wordt vaak aangeduid als de IRR, oftewel de Internal Rate of Return.

Hieronder worden de actuele kengetallen zoals deze gedurende 2017 golden, kort samengevat:

Tabel: grenswaarden kengetallen financieel beleid

Kengetal	Norm
Interest Dekkings Ratio	Minimaal 1,5
Debt Service Coverage Ratio	Minimaal 1,1
Direct rendement totaal	Minimaal 4,3%
Schuldrest per woning	Maximaal EUR 45.000
Financieringsratio (Loan to Value obv WOZ)	Maximaal 50%
Investerings-financieringsratio	Maximaal 10% over een tijdvak van 10 jaar
Rendement nieuwe projecten	Gemiddeld minimaal 4,3%

10.5 Financiële continuïteit

Woningcorporaties (toegelaten Instellingen) worden geconfronteerd met diverse kabinetsmaatregelen voor de gereguleerde huursector. Deze maatregelen betreffen onder meer:

- De Wet verhuurderheffing. Deze wet geldt voor alle verhuurders met meer dan 10 huurwoningen in de gereguleerde sector.
- Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2022 (hierna te noemen dPi) aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 van 1% van de jaarlijkse huursom per jaar. Ook voor de jaren daarna is 1% ingerekend.

Voor de komende jaren zijn de volgende bedragen aan sectorspecifieke heffingen in onze meerjarenramingen 2018 – 2022 en daarmee dPi 2017 opgenomen:

Tabel: overzicht ingerekende heffingen (x € 1.000)

Omschrijving	Begroot 2018	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022
Totaal sectorspecifieke heffingen					
Saneringsbijdragen	983	971	979	985	992
Verhuurdersheffing	9.198	9.677	10.279	10.765	11.192

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verstrekt borging voor financiering voor kwalificerende (vastgoed-)investeringen en de herfinanciering van eerdere geborgde financiering. Woningcorporaties zijn voor de financiering in hoge mate afhankelijk van het verkrijgen van borging. Voor het waarborgen van de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering van de individuele woningcorporatie is het voor de woningcorporatie van groot belang om te voldoen aan door externe partijen vereiste financiële kengetallen zoals 'loan to value', de interest dekkingsratio en de debt service coverage ratio.

Onze financiële meerjarenraming laat het volgende beeld zien:

Tabel: kasstroomoverzicht in meerjarenperspectief

Omschrijving	Begroot 2018	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022
Operationele kasstroom					
- huren	103.296	104.535	107.610	109.259	110.908
- vergoedingen	4.928	4.927	4.955	4.993	5.045
- overige inkomsten	143	142	145	149	153
- rente ontvangsten	17	17	49	149	284
- personeel	13.923	14.439	14.861	15.292	15.755
- onderhoud	25.645	27.997	23.696	25.447	26.500
- overige bedrijfsuitgaven	18.309	18.369	18.441	18.558	18.708
- leefbaarheid	1.093	1.106	1.118	1.134	1.154
- Rente uitgaven	17.750	17.254	17.027	16.162	15.416
- Saneringsheffing	969	955	961	965	970
- Verhuurderheffing	9.466	9.951	10.531	11.009	11.413
- Vennootschapsbelasting	0	0	0	3.273	7.644
Totaal operationele kasstroom	21.229	19.550	26.124	22.710	18.830
(des) investeringskasstroom					
- verkoop	11.845	11.115	11.311	11.808	11.668
- nieuwbouw huur	-18.984	-25.394	-11.234	-3.148	-3.470
- nieuwbouw koop	1.841	1.611	425	673	0
- woningverbetering – renovatie/GO	0	-1.861	0	0	0
- woningverbetering – duurzaamheid	-4.098	-3.019	-3.037	-3.074	-3.041
- Aankoop	-2.106	-1.555	-1.462	-1.380	-861
- investering overig –MVA t.d.v. exploitatie	-2.083	-930	-1.040	-1.030	-1.030
- deelnemingen/overige FVA	377	391	1.291	385	389
Totaal (des) investeringskasstroom	-13.208	-19.642	-3.746	4.234	3.655
Financieringskasstroom					
- mutatie rekening courant faciliteit	1.730	3.657	4.463	5.350	4.202
- nieuw aan te trekken financiering	14.119	24.733	20.564	3.609	1.037
- aflossing bestaande leningenportefeuille	20.410	20.984	38.479	25.203	19.320
Totaal financieringskasstroom	-4.561	7.406	-13.452	-16.244	-14.081

De bovengenoemde investeringskasstroom heeft betrekking op de volgende mutaties in ons woningbezit:

Tabel: investeringsopgave in aantallen

Omschrijving	Begroot 2018	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022
Mutaties woningbezit					
- op te leveren nieuwbouw	68	206	100	0	52
- aankoop					
- sloop	-178	-32	-66	-12	0
- verkoop	-50	-50	-50	-50	-50
- verbeteringen aan bestaand bezit	0	192	0	0	0

De kengetallen zoals benoemd in het financieel beleid ontwikkelen zich als volgt:

Tabel: verloop financiële kasstromen

Kengetallen	Norm	Begroot	Begroot	Begroot	Begroot	Begroot
		2018	2019	2020	2021	2022
* ICR	Minimaal 1,4	2,19	2,13	2,53	2,40	2,20
* DSCR	Minimaal 1,0	1,21	1,25	1,27	1,22	1,15
* LTV	75%	34%	33%	31%	29%	28%
* Schuld per woning	Maximaal € 45.000	34.600	34.600	33.600	32.300	31.200

In 2016 hebben alle corporaties een voorlopig scheidingsvoorstel moeten indienen.

In dit scheidingsvoorstel is onderstaande ontwikkeling met betrekking tot de operationele kasstroom te zien:

Tabel: overzicht verdeling operationele kasstroom DAEB – niet-DAEB

Omschrijving	Begroot 2018	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022
Operationele kasstroom					
DAEB activiteiten	18.311	15.972	22.698	19.515	16.030
Niet-DAEB activiteiten	2.918	3.579	3.424	3.195	2.801
Totale kasstroom	21.229	19.550	26.124	22.710	18.831

De verwachte ontwikkeling van de kengetallen na scheiding is als volgt:

Kengetallen DAEB tak	Norm	Begroot 2018	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022
* ICR	Minimaal 1,4	2,23	2,09	2,55	2,40	2,20
* DSCR	Minimaal 1,1	1,34	1,37	1,41	1,35	1,28
* LTV – marktwaarde	Maximaal 70%	33%	33%	31%	29%	28%
* Solvabiliteit	Minimaal 20%	65,5%	66,8%	68,8%	70,7%	72,3%

Kengetallen niet-DAEB tak	Norm	Begroot 2018	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022
* ICR	Minimaal 1,4	2,03	2,37	2,40	2,38	2,25
* DSCR	Minimaal 1,1	0,69	0,75	0,71	0,66	0,59
* LTV – marktwaarde	Maximaal 70%	38%	35%	31%	29%	26%
* Solvabiliteit	Min 40%-max 60%	64,4%	67,9%	71%	73,9%	76,7%

Eind 2013 stelde het WSW een nieuw risico beoordelingsmodel vast. Met behulp van dit model identificeert, analyseert en interpreteert het WSW de risico's van een individuele corporatie en van de totale borg op een heldere en voorspelbare manier. Dit risico beoordelingsmodel bevat vijf financiële ratio's. Deze ratio's worden bepaald aan de hand van de gerealiseerde cijfers over de laatste drie jaren en over de komende vijf prognosejaren. Op basis van de meest recente gegevens (de dVi en dPi van Domijn) komen de ratio's in 2017 als volgt uit:

Ratio:	Norm WSW:	Domijn 2017:
- ICR (operationele kasstroom / rente uitgaven)	Minimaal 1,4	2,12
- DSCR (operationele kasstroom / rente uitgaven + aflossing)	Minimaal 1,0	1,43
- Loan To Value (totaal vreemd vermogen / totale marktwaarde)	Maximaal 70%	37,8%
- Solvabiliteit (eigen vermogen / balanstotaal o.b.v. bedrijfswaarde)	Minimaal 20%	27%
- Dekkingsratio (geborgde leningen / totale WOZ-waarde)	Maximaal 50%	33%

Op basis van deze indicatoren kan worden gesteld dat Domijn naar de maatstaven van het WSW financieel gezond en daarmee borgbaar is.

10.6 Treasury

Het doel van Domijn is uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting (Artikel 2 lid 2 van de statuten) werkzaam te zijn. Alle activiteiten op het gebied van treasury zijn hieraan ondergeschikt en dienend. De hoofddoelstelling van de activiteiten op het gebied van treasury is: "Het waarborgen van de financiële continuïteit in brede zin."

In het treasurystatuut is het formele kader voor alle activiteiten op het gebied van treasury binnen Domijn vastgelegd, waaronder het financierings- en beleggingsbeleid. Met het treasurystatuut beoogt Domijn te waarborgen dat inzicht wordt geboden in de risico's, die samenhangen met de treasuryactiviteiten.

In juni 2015 is het geactualiseerde treasurystatuut vastgesteld. In de beleidsregels van het ministerie van 30 januari 2015 is uitgewerkt welke beleggingen wel en niet zijn toegestaan. Er is voor gekozen om het bestaande treasurystatuut hierop aan te passen en niet om een separaat beleggingsstatuut hiervoor op te stellen. Domijn heeft aangegeven geen beleggingen te hebben en zich voor nu en in de toekomst aan de beleidsregels te houden.

De formulering en vaststelling van de financieringsstrategie en de nadere uitwerking in (trans)acties op het gebied van treasury vindt plaats binnen het kader van het statuut, de treasuryjaarplannen en (meerjaren)begrotingen van Domijn. De verantwoording over het gevoerde treasurybeleid en de gerealiseerde (trans)acties vinden extern onder andere plaats in de jaarrekening en intern in de daarvoor benoemde documenten en rapportages.

De belangrijkste doelstellingen die voor 2017 zijn gesteld en de ondernomen acties zijn hieronder weergegeven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in financierbaarheid en renterisicobeheersing.

Financierbaarheid en borgingsplafond

Doel voor de korte termijn is voldoende middelen beschikbaar te hebben. Actief cash management is van belang om enerzijds toegang tot direct krediet zo groot mogelijk te houden en anderzijds de rentelasten te optimaliseren. De kredietfaciliteit van onze huisbank (BNG) bedraagt € 8 miljoen tegen 1-maands euribor + 150 basispunten met een bereidstellingsprovisie van 25 punten.

Ter ondersteuning van het cashmanagement beleid heeft Domijn de beschikking over twee leningen met een variabele hoofdsom voor een totaal bedrag van € 25 miljoen.

Geldgever	Hoofdsom	Opgenomen	Rente herziening	Type	einddatum
NWB	€ 10.000.000	€ 10.000.000	1 maand	LVH	21-02-2022
BNG	€ 15.000.000	€ 15.000.000	1 maand	LVH	16-12-2025

Tabel LVH's

Met deze kredietfaciliteit en leningen met variabele hoofdsom is overliquiditeit voorkomen en is geprofiteerd van de lage korte rente. Voor de lange termijn is ten doel gesteld te allen tijde de benodigde financiële middelen beschikbaar te hebben voor het uitvoeren van de volkshuisvestelijke taak. Belangrijk daarbij is de continue monitoring van de actuele financieringsruimte bij het WSW waaraan gevolg is gegeven. Belangrijke randvoorwaarden voor het aantrekken van nieuwe leningen zijn het borgingsplafond en de WSW-rentemaxima. Domijn voldoet aan alle de door het WSW gestelde normen van de kwantitatieve criteria, uitgedrukt in financiële en dekkingsratio's. De kasstroomratio's zijn vastgesteld op basis van de meerjarenbegroting. De gemeente Enschede heeft een generieke achtervang voor 2017 getekend voor een bedrag van € 37,392 miljoen, de gemeente Losser voor een bedrag van € 9,044 miljoen en de gemeente Haaksbergen heeft een onbeperkte generieke achtervang voor een periode van 5 jaar getekend met het WSW.

Leningenportefeuille

Per saldo is onze leningenportefeuille met € 1 miljoen gestegen, van € 570 miljoen naar € 571 miljoen. De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2017 € 754 miljoen. De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen is gedaald van 3,40% in 2016 tot 3,08% in 2017. De gewogen gemiddelde looptijd van de lening portefeuille bedraagt ultimo 2016 18 jaar.

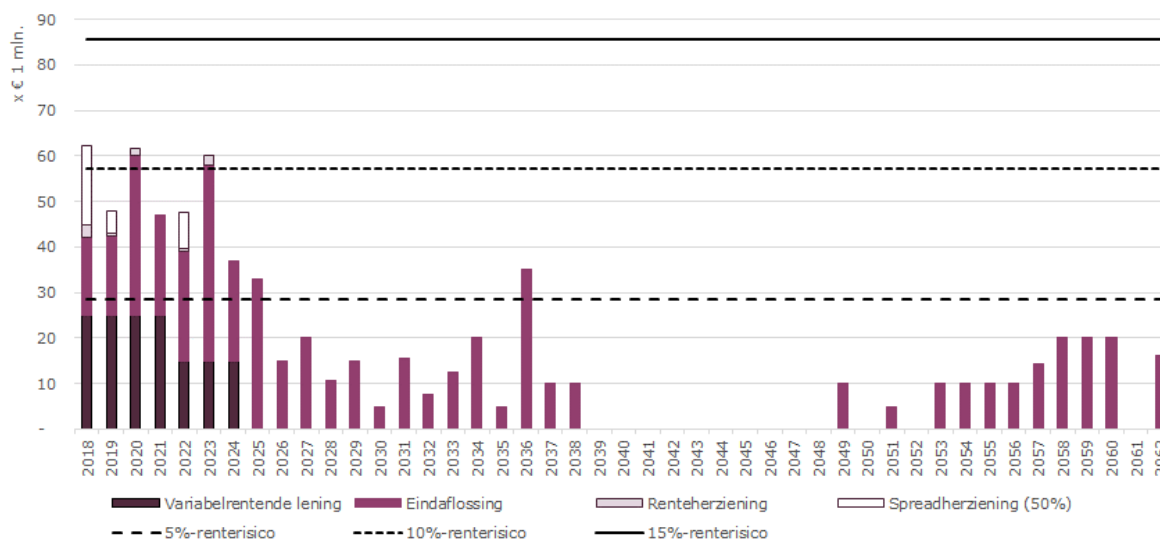
De nieuwe aangetrokken leningen passen ruimschoots binnen het WSW-renterisicoprofiel. In onderstaande tabel staan de nieuwe lening die in 2017 zijn aangetrokken om te voorzien in de financieringsbehoefte.

Nummer	Geldgever	Aflossingswijze	Stortingsdatum	Looptijd	Coupon	Hoofdsom
15002106	BNG	FIX	20-11-2017	16 jaar	1,628%	€ 12.500.000
15002107	BNG	FIX	02-01-2018	21 jaar	1,844%	€ 10.000.000
15002108	NWB	FIX	15-12-2017	15 jaar	1,581%	€ 7.500.000

Totaal (gemiddeld)	1,688%	€ 30.000.000
---------------------------	---------------	---------------------

Tabel nieuwe leningen

Het renterisicoprofiel is in de figuur hieronder weergegeven.



Renterisico leningenportefeuille ultimo 2018 (cf WSW)

Het WSW hecht er waarde aan dat er – in de komende 10 jaar – steeds sprake is van eindaflossingen. De figuur laat zien dat er gedurende de komende jaren (tot en met 2038) steeds eindaflossingen zijn. Domijn voldoet hiermee aan de eis van het WSW.

Domijn kent, mede naar aanleiding van het verleden en naar aanleiding van eigen opvattingen, een zeer gematigd dan wel conservatief beleid ten aanzien van het gebruik van derivaten. Dat is ook als zodanig vastgesteld in het treasurystatuut.

Binnen het treasurybeleid dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten beperkt, en geeft Domijn de voorkeur aan het spreiden en beperken van renterisico's door gebruik te maken van traditionele instrumenten (bijvoorbeeld contractuele renteafspraken met geldgevers over bestaande leningen, of het afsluiten van leningen met uitgestelde storting). In de voorstellen voor het afsluiten van rentederivaten dient de toegevoegde waarde in vergelijking met traditionele instrumenten aangetoond te worden. In 2017 had een lening een renteherziening. Mede door de lage schuldrest is besloten deze lening op herzieningsmoment (boetevrij) af te lossen.

Nummer	Geldgever	Aflossingswijze	Datum	Coupon	Schuldrestant
13000014	BNG	ANN	01-12-17	4,730%	€ 583.898

Tabelrenteherziening

Naast de renteaanpassingen en eindaflossingen vonden in 2017 twee spreadherzieningen van basisrenteleningen plaats. In onderstaande tabel worden deze weergegeven. Op het moment van spreadherziening wordt alleen de spread herzien, de basisrente van de lening is reeds bepaald en blijft derhalve ongewijzigd gedurende de looptijd van de lening.

Nummer	Geldgever	Schuldrestant	Datum	Vorige opslag	Nieuwe opslag	Lpt opslag	Basisrente	Totale rente
15002094	NWB	€ 16.000.000	01-10-17	0,32%	0,230%	5 jaar	3,730%	3,960%
15002091	BNG	€ 10.000.000	15-03-2017	0,15%	0,075%	2 jaar	2,59%	2,665%
Totaal 2016		€ 26.000.000						

Tabel spreadherzieningen

In de volgende tabellen zijn de eindaflossingen in de leningenportefeuille voor de komende drie jaren weergegeven alsmede de renteconversies.

Nummer	Geldgever	Aflossingswijze	Datum	Huidige coupon	Schuldrestant
13000030	NWB	FIX	01-05-18	5,005%	€ 5.000.000
15002060	BNG	FIX	05-05-18	1,900%	€ 10.000.000
15002049	NWB	ANN	01-09-18	4,350%	€ 2.013.897
Totaal 2018					€ 17.013.897
12100200	NWB	FIX	27-02-19	4,710%	€ 7.500.000
15002084	Rabo Utrecht	FIX	17-03-19	1,705%	€ 10.000.000
Totaal 2019					€ 17.500.000
15002088	NWB	FIX	15-01-2020	4,00%	€ 15.000.000
15002089	BNG	FIX	17-05-2020	3,67%	€ 10.000.000
15002086	BNG	FIX	15-06-2020	1,945%	€ 10.000.000
15002089	BNG	FIX	17-05-2020	3,67%	€ 10.000.000
Totaal 2020					€ 45.000.000

Tabel eindaflossingen 2018-2020

Nummer	Geldgever	Aflossingswijze	Datum	Huidige coupon	Schuldrestant
15002044	BNG	ANN	02-02-18	4,545%	€ 2.689.780
Totaal 2018					€ 2.689.780
12077001	NWB	ANN	15-12-2019	3,950%	€ 412.758
Totaal 2019					

Tabel renteherzieningen 2018-2020

Nummer	Geldgever	Type lening	Datum	Huidige opslag	Basisrente	Schuldrestant
15002087	NWB	BAS	20-10-2018	0,02%	3,775%	€ 15.000.000
15002090	BNG	BAS	19-07-2018	0,23%	3,615%	€ 10.000.000
15002092	BNG	BAS	27-04-2018	0,18%	2,620%	€ 10.000.000
Totaal 2018						€ 35.000.000
Overige jaren:						
15002094	NWB	BAS	01-10-2022	0,230%	3,730%	€ 16.000.000
15002091	BNG	BAS	15-03-2019	0,075%	2,590%	€ 10.000.000
						€ 26.000.000

Tabel spreadherzieningen in portefeuille

10.7 Verbindingen

Domijn beschouwt zichzelf als een vastgoedorganisatie met een maatschappelijke taak. Deze maatschappelijke taak bestaat primair uit het bieden van huisvesting voor huishoudens die hierin zelfstandig niet of onvoldoende kunnen voorzien. Secundair heeft Domijn een verantwoordelijkheid een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid en het sociale klimaat binnen haar werkgebied. Voor de uitvoering van de hieruit voortvloeiende activiteiten zoekt zij graag de samenwerking met andere maatschappelijke partijen. Zij gaat hiertoe verbindingen aan indien dit aantoonbare meerwaarde oplevert. Met een verbinding wordt bedoeld een duurzaam met Domijn verbonden zelfstandige juridische entiteit waarin Domijn een zakelijk belang heeft. Dit zakelijk belang kent meerdere verschijningsvormen, maar is vaak primair financieel van aard.

Hiermee worden risico's voor de corporaties zoveel mogelijk beperkt. De bestuurlijke betrokkenheid van de corporaties in deze verbindingen achten wij van groot belang. Uitgangspunt is dat de corporatie alleen of gezamenlijk met andere corporaties voor minimaal 50% zeggenschap heeft in de verbindingen. De zeggenschap is opgenomen in onderstaande tabellen.

Domijn neemt deel aan de volgende verbindingen:

- **IT Woon BV**
IT Woon verleent ICT diensten aan een aantal woningcorporaties in de regio Twente. Domijn is voor 100% eigenaar van IT Woon BV.
- **Neighbourhood Corporation Enschede BV**
De aandeelhouders in deze BV zijn woningstichting Domijn 50% en woningstichting De Woonplaats 50%. Op de 2 nog aanwezige kavels in de BV is beslag gelegd in verband met een geschil. Zodra er een rechterlijke uitspraak is over dit geschil en het beslag is opgeheven kunnen de kavels worden verkocht waarna de BV kan worden geliquideerd.
- **WOM Laares BV**
De WOM Laares BV treedt op als beherend vennoot van WOM Laares CV. Woningstichting Domijn is voor 20% eigenaar van deze BV. Andere aandeelhouders zijn woningstichting Ons Huis, woningstichting De Woonplaats, AM Ontwikkelaars en Nijhuis-Hegeman, ook ieder 20%.
- **WOM Laares CV**
De WOM Laares CV ontwikkelt de wijk "de Laares" te Enschede. Aandeelhouders zijn naast de aandeelhouders in de WOM Laares BV (ieder 19%) ook de WOM Laares BV (5%).
Zodra de werkzaamheden in de Laares zijn afgerond kan zowel de WOM Laares CV als de WOM Laares BV worden geliquideerd.
- **Domijn Projecten BV**
Domijn Projecten BV is indertijd opgericht om registergoederen te ontwikkelen, beheren en exploiteren. Domijn Projecten BV neemt deel in de VOF Heemaf (zie hieronder). Wanneer de ontwikkelingen in de VOF Heemaf zijn afgerond kan de Domijn Projecten BV worden geliquideerd.
- **VOF Heemaf**
De VOF Heemaf is opgericht om het Heemaf terrein en "Het Heim" in Hengelo te ontwikkelen. Domijn Projecten BV (37,5%) is naast WBO projecten BV (12,5%) en Plegt-Vos (50%) vennoot in deze VOF. Vanwege ontwikkelingen op de vastgoedmarkt is het gebied nog niet ontwikkeld en is het vastgoed niet verkocht. De VOF Heemaf kan worden geliquideerd zodra ontwikkeling dan wel verkoop van de gronden en het vastgoed heeft plaats gevonden.
- **GOS Enschede VOF**
GOS Enschede VOF is opgericht door Woningstichting de Woonplaats en Woningstichting Domijn. Beide corporaties zijn ieder voor 50% vennoot in de VOF. Het doel van de VOF is het gezamenlijk ontwikkelen en exploiteren van vastgoed ten behoeve van Gezondheid, Onderwijs en Sport.
In 2009 heeft toenmalig Minister van der Laan toestemming gegeven voor de activiteiten die binnen GOS Enschede VOF plaatsvinden.

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Domijn Projecten B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Oprichtingsdatum	17-02-2003 Op 14 december 2009 is Domijn Projecten BV gefuseerd met SWL Projecten BV en Lucht en Licht Ontwikkeling BV.
Statutaire zetel	Enschede
Aantal werknemers	0
Statutaire doelstelling	Het ontwikkelen, beheren en exploiteren van registergoederen. Tevens is als doel gesteld het deelnemen in, het voeren van beheer over, het verlenen van diensten aan en financieren van andere ondernemingen en vennootschappen.
Administratie/contactpersoon	Woningstichting Domijn
Aandeelhouders	Woningstichting Domijn (100%)
Domijn Projecten BV neemt deel in:	- VOF Heemaf (37,5%)
Financiële gegevens 2017	
Eigen Vermogen	-/- € 1.000.746
Balanstotaal	€ 2.480.466
Bedrijfsopbrengsten	€ 0
Resultaat	€ 5.471
Corporatiebelang in %	100%
Bestuurlijke zeggenschap	100%
Waarde op balans Domijn kapitaal	-/- € 1.000.746
Waarde op balans Domijn vordering	€ 2.635.566
Risico's	Domijn Projecten BV is opgericht om risico's in deelnemingen te beperken voor de TI. De risico's van de diverse deelnemingen staan bij elke deelneming in dit overzicht benoemd.
Datum vaststelling jaarverslag en controleverklaring	Niet van toepassing: er wordt geen accountantscontrole toegepast.

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	IT Woon B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Oprichtingsdatum	30-09-2005
Statutaire zetel	Enschede
Aantal werknemers	10
Statutaire doelstelling	Het verlenen van diensten op het gebied van ICT aan woningcorporaties alsmede het aannemen van werken op ICT gebied.
Administratie/contactpersoon	Woningstichting Domijn
Aandeelhouders	Woningstichting Domijn (100%)
Financiële gegevens 2017	
Eigen Vermogen	€ 448.138
Balanstotaal	€ 588.764
Bedrijfsopbrengst	€ 1.321.587
Resultaat	€ 143.272
Corporatiebelang in %	100%
Bestuurlijke zeggenschap	100%
Waarde op balans Domijn kapitaal	€ 448.138
Waarde op balans Domijn vordering	€ 0
Datum vaststelling jaarverslag en controleverklaring	Datum nog niet bekend; accountantscontrole door Deloitte.

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	WOM Laares Beheer B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Oprichtingsdatum	15-05-2003
Statutaire zetel	Enschede
Aantal werknemers	0
Statutaire doelstelling	Het optreden als beherende vennoot van de commanditaire vennootschap Laares CV, en het financieren van de CV.
Administratie/contactpersoon	Ons Huis
Aandeelhouders	Woningstichting Domijn (20%), R.K. Woningstichting Ons Huis (20%), Woningstichting Woonplaats (20%), Nijhuis/-Hegeman V.O.F. (20%), AM Wonen (20%).
Financiële gegevens 2017	
Eigen Vermogen	€ 4.611.775
Balanstotaal	€ 4.740.939
Jaaromzet	€ 0
Resultaat	€ 7.913
Corporatiebelang in %	20%
Bestuurlijke zeggenschap	20%
Waarde op balans Domijn kapitaal	-/- € 11.054
Waarde op balans Domijn vordering	€ 0
Datum vaststelling jaarverslag en controleverklaring	Datum nog niet bekend; accountantscontrole De Jong en Laan.

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	WOM Laares C.V.
Rechtsvorm	Commanditaire vennootschap
Oprichtingsdatum	15-05-2003
Statutaire zetel	Enschede
Aantal werknemers	0
Statutaire doelstelling	Het voor eigen rekening en risico (her)ontwikkelen van de wijk 'de Laares' te Enschede en het realiseren van woningen en het aanleggen van wegen en groenvoorzieningen.
Administratie/contactpersoon	Ons Huis
Vennoten	Woningstichting Domijn (19%), R.K. Woningstichting Ons Huis (19%), Woningstichting De Woonplaats (19%), Nijhuis/-Hegeman V.O.F. (19%), AM Wonen (19%), WOM Laares Beheer B.V. (5%).
Financiële gegevens 2017	
Eigen Vermogen	€ 1.459.490
Balanstotaal	€ 8.022.310
Jaaromzet	€ 0
Resultaat	€ 328.522
Corporatiebelang in %	19%
Bestuurlijke zeggenschap	19%
Waarde op balans Domijn kapitaal	€ 0
Waarde op balans Domijn vordering	€ 0
Risico's	De achtergestelde lening van € 1.555.682 per corporatie is bij de oprichting door Domijn als verlies genomen.
Datum vaststelling jaarverslag en controleverklaring	Datum nog niet bekend; accountantscontrole De Jong en Laan

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	GOS Enschede VOF
Rechtsvorm	Vennootschap onder firma
Oprichtingsdatum	21-04-2009
Statutaire zetel	Enschede
Aantal werknemers	0
Statutaire doelstelling	Gezamenlijk investeren in Gezondheid, Onderwijs en Sport
Administratie/contactpersoon	Domijn
Vennoten	Woningstichting Domijn (50%) en Woningstichting De Woonplaats (50%)
Financiële gegevens 2017	
Eigen Vermogen	€ 14.781.898
Balanstotaal	€ 14.981.446
Jaaromzet	€ 1.188.723
Resultaat	€ 1.031.321
Corporatiebelang in %	50%
Bestuurlijke zeggenschap	50%
Waarde op balans Domijn kapitaal	€ 7.390.949
Waarde op balans Domijn vordering	€ 49.476
Risico's	Huurderving
Datum vaststelling jaarverslag en controleverklaring	Niet van toepassing: er wordt geen accountantscontrole toegepast.

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Neighbourhood Corporation Enschede B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Oprichtingsdatum	02-11-2001
Statutaire zetel	Enschede
Aantal werknemers	0
Statutaire doelstelling	Het bevorderen van het economisch functioneren en de leefbaarheid in Enschede
Administratie/contactpersoon	Domijn
Vennoten	Woningstichting Domijn (50%) en Woningstichting De Woonplaats (50%)
Financiële gegevens 2017	
Eigen Vermogen	-/- € 240.440
Balanstotaal	€ 348.795
Jaaromzet	€ 0
Resultaat	-/- € 33.742
Corporatiebelang in %	50%
Bestuurlijke zeggenschap	50%
Waarde op balans Domijn kapitaal	-/- € 120.220
Waarde op balans Domijn vordering	€ 217.423
Risico's	Claim inzake 1 ^e kooprecht.
Datum vaststelling jaarverslag en controleverklaring	Niet van toepassing: er wordt geen accountantscontrole toegepast.



Deel 2

Jaarrekening 2017 Domijn

Geconsolideerde jaarrekening

- Geconsolideerde balans
- Geconsolideerde winst- en verliesrekening
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht
- Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans voor resultaatbestemming
(bedragen x € 1.000)
(voor resultaatbestemming)

A C T I V A	2017	2016
A. VASTE ACTIVA		
1. Vastgoedbeleggingen		
1.1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.416.659	1.410.888
1.2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	191.992	147.008
1.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.350	16.385
1.4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	7.199	7.402
Totaal vastgoedbeleggingen	1.631.200	1.581.683
2. Materiële vaste activa		
2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.463	5.820
Totaal materiële vaste activa	8.463	5.820
3. Financiële vaste activa		
3.1. Deelnemingen	7.760	7.843
3.2. Latente belastingvordering(en)	1.129	37.284
3.3. Leningen u/g	2.099	2.112
3.4. Te vorderen BWS-subsidies	-	3
Totaal financiële vaste activa	10.988	47.242
Totaal Vaste Activa	1.650.651	1.634.745
B. VLOTTENDE ACTIVA		
4. Voorraden		
4.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.545	3.780
4.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.524	2.010
4.3. Overige voorraden	2.257	1.401
Totaal voorraden	7.326	7.191
5. Vorderingen		
5.1. Huurdebiteuren	2.438	1.630
5.2. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	16	74
5.3. Latente belastingvordering(en)	1.501	10.278
5.4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	524	73
5.5. Overige vorderingen	1.309	370
5.6. Overlopende activa	865	3.100
Totaal vorderingen	6.653	15.525
6. Liquide middelen	15.430	8.121
Totaal Vlottende Activa	29.409	30.837
TOTAAL ACTIVA	1.680.060	1.665.582

PASSIVA**2017****2016****7. GROEPSVERMOGEN**

7.1. Eigen vermogen	1.060.719	1.041.382
7.2. Aandeel van derden in het groepsvermogen	-	-
Totaal groepsvermogen	1.060.719	1.041.382

8. VOORZIENINGEN

8.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	9.064	12.489
8.2. Voorziening latente belastingverplichtingen	1.215	2.532
8.3. Voorziening deelnemingen	131	116
8.4. Overige voorziening	426	436
Totaal voorzieningen	10.836	15.573

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1. Schulden/Leningen overheid	19.318	19.847
9.2. Schulden/Leningen kredietinstellingen	531.276	519.716
9.3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken vov	15.203	16.555
Totaal langlopende schulden	565.797	556.118

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

10.1. Schulden aan overheid	529	522
10.2. Schulden aan kredietinstellingen	19.855	29.961
10.3. Schulden aan leveranciers	2.324	823
10.4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.243	3.335
10.5. Overige schulden	87	4.714
10.6. Overlopende passiva	16.669	13.154
Totaal kortlopende schulden	42.707	52.509

TOTAAL PASSIVA**1.680.060****1.665.582**

Geconsolideerde winst en verliesrekening over 2017 (bedragen x € 1.000)

functioneel model

	Verslagjaar 2017	Verslagjaar 2016
1. Huuropbrengsten	101.919	102.273
2. Opbrengsten servicecontracten	4.428	5.129
3. Lasten servicecontracten	-6.161	-4.961
4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.677	-5.133
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-37.633	-36.967
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.288	-13.704
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	43.589	46.637
7. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.039	3.559
8. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.046	-3.140
9. Toegerekende organisatiekosten	-	-
10. Toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-7	419
11. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.493	9.658
12. Toegerekende organisatiekosten	-1.442	-264
13. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-14.073	-8.246
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-22	1.148
14. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.150	-14.120
15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52.282	92.757
16. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	317	111
17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkoop	-	906
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.449	79.655
18. Opbrengst overige activiteiten	2.002	1.614
19. Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	2.002	1.614
20. Overige organisatiekosten	-	-
21. Leefbaarheid	-3.219	-4.818
22. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
23. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	7	7
24. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	27	8
25. Rentelasten en soortgelijke kosten	-18.364	-19.470
Saldo financiële baten en lasten	-18.329	-19.455
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	62.464	105.200
26. Belastingen	-43.616	39.322
27. Resultaat deelnemingen	489	892
RESULTAAT NA BELASTINGEN	19.337	145.415

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2017 (bedragen x € 1.000)
(Volgens de directe methode)

	2017	2016
Ontvangsten		
Huren	100.809	102.236
Zelfstandige huurwoningen Daeb	86.797	85.209
Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	8.065	5.701
Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb	101	43
Overige niet woongelegenheden Daeb	1.915	7.588
Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	3.932	3.695
Vergoedingen	3.517	5.059
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	866	1.738
Renteontvangsten:	10	16
Renteontvangsten (excl. Interne lening)	10	16
Renteontvangsten interne lening	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	105.202	109.049
Uitgaven:		
Erfpacht	-	-
Personeelsuitgaven:	14.024	14.674
Lonen en salarissen	10.812	11.370
Sociale lasten	1.607	1.662
Pensioenlasten	1.605	1.641
Onderhoudsuitgaven	25.249	24.021
Overige bedrijfsuitgaven	16.063	19.762
Renteuitgaven:	18.148	19.261
Renteuitgaven (excl. Interne lening)	18.148	19.261
Renteuitgaven interne lening	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-
Verhuurdersheffing	7.968	7.124
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	471	462
Vennootschapsbelasting	-	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	81.923	85.304
Kasstroom uit operationele activiteiten	23.279	23.745
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	5.509	2.621
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet- DAEB	9.610	6.852
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode DAEB	-	138
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode niet- DAEB	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden niet- DAEB	-	1.138
Verkoopontvangsten grond DAEB	-	-
Verkoopontvangsten grond niet- DAEB	800	-
(Des)Investeringsontvangsten overig DAEB	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig niet- DAEB	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	15.919	10.748

	2017	2016
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	13.659	6.165
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet- DAEB	2.985	5.044
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.114	3.146
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet- DAEB	397	37
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden DAEB	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden niet- DAEB	-	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	301	1.016
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet- DAEB	-	731
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden niet- DAEB	3.619	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	1.271	245
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet- DAEB	752	626
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	372	313
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden niet- DAEB	189	422
Aankoop grond DAEB	-	-
Aankoop grond niet- DAEB	-	-
Investerings overig DAEB	7.573	1.741
Investerings overig niet- DAEB	-	8
Externe kosten bij verkoop DAEB	100	72
Externe kosten bij verkoop niet- DAEB	174	192
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	33.506	19.759
FVA		
Ontvangsten verbindingen	664	1.228
Ontvangsten overig	19	13
Ontvangen aflossing interne lening	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	683	1.240
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-16.904	-7.770
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	32.000	20.000
Nieuwe ongeborgde leningen Daeb-investeringen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-	-
Ontvangen interne leningen	-	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	31.067	23.034
Aflossing ongeborgde leningen Daeb-investeringen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-	-
Aflossing interne lening	-	-
Aflossing bestaande leningen u/g die van de TI	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	933	-3.034
Mutatie liquide middelen		
Wijziging kortgeldmutaties	7.308	12.940
		-4.819
Liquide middelen per 1-1	8.121	
Liquide middelen per 31-12	15.430	8.121

Overzicht van het totaalresultaat over 2017

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Geconsolideerd resultaat na belastingen toekomend aan de woningcorporatie	19.337	145.415
Herwaardering materiële vaste activa		
Afwaardering/herwaardering financiële vaste activa		
Gerealiseerde herwaardering ten laste van het eigen vermogen (1)	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van de woningcorporatie als onderdeel van het groepsvermogen (2)		
Totaalresultaat	<u>19.337</u>	<u>145.415</u>

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening 2017

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017.

Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten Domijn

De activiteiten van Woningstichting Domijn, statutair gevestigd te Enschede, Hoge Bothofstraat 39, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden. Woningstichting Domijn is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van Domijn betreft conform artikel 2 van de statuten: Enschede, Almelo, Borne, Dinkelland, Haaksbergen, Hardenberg, Hengelo (Overijssel), Hellendoorn, Hof van Twente, Holten, Losser, Berkelland, Oldenzaal, Raalte, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand, Wierden.

Het KvK-nummer van Woningstichting Domijn is 06033220

Groepsverhoudingen

Woningstichting Domijn te Enschede staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig opgenomen in consolidatie

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
Domijn Projecten B.V.	Enschede	100
IT Woon B.V.	Enschede	100

Domijn Projecten B.V.

De activiteiten van Domijn Projecten B.V. bestaan uit het ontwikkelen, beheren en exploiteren van registergoederen. Tevens is als doel gesteld het deelnemen in, het voeren van beheer over, het verlenen van diensten aan en financieren van andere ondernemingen en vennootschappen. Domijn Projecten B.V. heeft een deelneming in VOF Heemaf (37,5%).

IT Woon B.V.

De activiteiten van IT Woon B.V. bestaan uit het verzorgen van de ICT voor Domijn, Beter Wonen, WBO Wonen en overige derden.

De volgende verbindingen zijn niet geconsolideerd:

Deze verbindingen komen niet in aanmerking voor consolidatie daar er geen sprake is van een meerderheidsbelang (>50%) in deze deelnemingen of geen sprake is van overheersende zeggenschap (>50%).

Ontwikkelingscombinatie Heemafcomplex vof

Per 2 april 2007 neemt Domijn Projecten B.V. deel in de Ontwikkelingscombinatie Heemafcomplex vof (VOF Heemaf). De andere deelnemers zijn WBO Projecten B.V. en Plegt-Vos Projecten IX BV. Domijn Projecten B.V. neemt voor 37,5%, WBO Projecten B.V. voor 12,5%, en Plegt-Vos Projecten IX BV neemt voor 50% deel in de VOF Heemaf.

De activiteiten van de VOF Heemaf bestaan uit het ontwikkelen en doen bouwen van appartementen zowel voor de koop- als huursector en de herontwikkeling van het gebouw "Het Heim".

Overige verbindingen

Voorts heeft de Woningcorporatie Domijn naast bovengenoemde belangen de volgende verbindingen:

Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie)

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
WOM Laares Beheer BV	Enschede	20
WOM Laares CV	Enschede	19
NCE B.V.	Enschede	50
VOF GOS	Enschede	50

Presentatiewijziging vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie diende overeenkomstig de RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2016) te worden gepresenteerd onder de post 'materiele vaste activa'. In de geactualiseerde RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2017) dient het vastgoed in exploitatie te worden gepresenteerd onder de post 'vastgoedbeleggingen'. De presentatie van de vergelijkende cijfers in de balans is aangepast. Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Domijn zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Domijn.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Indien van toepassing zijn belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de verkregen activa en verplichtingen gewaardeerd tegen de reële waarden. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan de reële waarden van de verkregen activa en verplichtingen is sprake van goodwill die wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur.

Indien de verkrijgingsprijs lager is dan de reële waarden van de verkregen activa en verplichtingen is sprake van negatieve goodwill. Voor zover negatieve goodwill betrekking heeft op verwachte toekomstige verliezen en lasten waarmee rekening is gehouden in het overnameplan en die betrouwbaar kunnen worden vastgesteld, doch die nog geen identificeerbare verplichting vormen op de overnamedatum, wordt dit gedeelte van de negatieve goodwill ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht naarmate deze verliezen en lasten zich voordoen. Negatieve goodwill die geen betrekking heeft op verwachte toekomstige verliezen en lasten wordt als volgt ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht:

- Het gedeelte van de negatieve goodwill dat niet hoger is dan de reële waarde van identificeerbare niet-monetaire activa wordt stelselmatig ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht naar rato van het gewogen gemiddelde van de resterende gebruiksduur van de verworven afschrijfbaar activa.
- Het gedeelte van de negatieve goodwill dat hoger is dan de reële waarde van geïdentificeerde niet-monetaire activa wordt onmiddellijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

De negatieve goodwill wordt als een afzonderlijke overlopende passiefpost opgenomen.

De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening van Domijn is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Continuïteit van de activiteiten

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van continuïteit van de activiteiten.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Domijn kent, mede naar aanleiding van het verleden en naar aanleiding van eigen opvattingen, een zeer gematigd dan wel conservatief beleid ten aanzien van het gebruik van derivaten. Dat is ook als zodanig opnieuw vastgesteld in het treasurystatuut 2015.

Binnen het treasurybeleid van Domijn dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten beperkt tot rentederivaten, maar geeft Domijn de voorkeur aan het spreiden en beperken van renterisico's door gebruik te maken van traditionele instrumenten (bijvoorbeeld contractuele renteaftspraken met geldgevers over bestaande leningen, of het afsluiten van leningen met uitgestelde storting). In de voorstellen voor het afsluiten van rentederivaten dient de toegevoegde waarde in vergelijking met traditionele instrumenten aangetoond te worden.

Financiële instrumenten omvatten bij Domijn vorderingen, liquide middelen, langlopende en kortlopende schulden. Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Na de eerste opname worden financiële instrumenten gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van agio of disagio en direct toerekenbare transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Op vorderingen wordt een noodzakelijke geachte voorziening getroffen voor risico van oninbaarheid.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Domijn.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 - 1.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Overgeheveld bezit in een door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel is onder de post Niet-DAEB-vastgoed gepresenteerd. De overheveling van DAEB-vastgoed in exploitatie naar het niet-DAEB vastgoed in exploitatie in 2017 is aangemerkt als een wijziging van de aard van het vastgoed en verwerkt als mutatie in het boekjaar.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

2. Materiele vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

Kantoorpanden	35 jaar (lineair)
Vervoermiddelen	5 jaar (lineair)
Inventaris	10 jaar (lineair)
Automatisering	3 – 7 jaar (lineair)

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Lease

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij de woningcorporatie ligt, worden verantwoord als operationele lease. Verplichtingen uit hoofde van operationele lease worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

3. Financiële vaste activa

3.1 Deelnemingen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Domijn.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Domijn geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

3.2 Latente belastingvordering(en)

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat voor 2017 uit de voor Woningstichting Domijn geldende rente voor langlopende leningen (3,33%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering, te weten op complexen bestemd voor de verkoop van huurwoningen, het

commercieel/fiscale waarderingsverschil op materiële vaste activa in ontwikkeling, het waarderingsverschil ter zake van de activa ten dienste van de exploitatie, het afschrijvingspotentieel en de verliesverrekening. Ultimo 2017 zijn de verhuureenheden waarvan reeds besluiten zijn genomen inzake sloop en herontwikkeling meegenomen in de verliesverrekening.

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor deze tijdelijke verschillen in verband met het fiscale afschrijvingspotentieel en de complexen bestemd voor de verkoop is een latente belastingvordering in de balans opgenomen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van een zeer lange periode tot het moment van afwikkeling van de latentie. Om deze reden is deze latentie op nihil gewaardeerd. Ultimo 2017 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

3.3 Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

3.4 Te vorderen BWS-subsidies

De onder de financiële vaste activa opgenomen vordering uit hoofde van binnen het Besluit woninggebonden subsidies (BWS) toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen.

De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

4.3 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden (onderhoudsmaterialen) vindt plaats tegen de laatst betaalde inkooprijzen.

5. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

6. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

7. Groepsvermogen

Indien de aan het minderheidsbelang van derden toerekenbare verliezen het minderheidsbelang van derden in het eigen vermogen van de geconsolideerde maatschappijen overtreffen, komt het verschil, alsmede eventuele verdere verliezen, volledig ten laste van Domijn, tenzij en voor zover de minderheidsaandeelhouder de verplichting heeft, en in staat is, om de verliezen voor zijn rekening te nemen. Als de geconsolideerde maatschappij vervolgens weer winst maakt, komen die winsten volledig ten gunste van Domijn totdat de door Domijn voor haar rekening genomen verliezen zijn gerecupereerd.

7.1 Herwaarderingsreserve

Domijn vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op marktwaardecomplexniveau als zijnde het positieve verschil in waarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (historische kostprijs) en de marktwaarde. Bij de bepaling van de historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen of waardeverminderingen. Deze bepaling kon niet altijd eenduidig worden toegepast wegens het ontbreken van informatie met betrekking tot een mogelijke waardevermindering op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De herwaarderingsreserve is gewaardeerd tegen nominale waarde.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan de fase 'einde definitiefase' in het besluitvormingsproces van Domijn.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De passieve latentie is gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter.

De nettorente bestaat voor Domijn uit de geldende rente voor langlopende leningen (3,33%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

De opgenomen passieve latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop van huurwoningen en de verkoop van VOV-woningen. Ultimo 2017 zijn de verhuureenheden waarvan reeds besluiten zijn genomen inzake sloop en herontwikkeling meegenomen in de verliesverrekening.

8.3 Voorziening deelnemingen

De voorziening is gevormd voor het bedrag van de te verwachten betalingen voor rekening van de woningcorporatie ten behoeve van deelnemingen.

8.4 Overige voorzieningen

Voorziening uitgestelde beloning

De voorziening voor uitgestelde personeelsbeloningen bestaat uit de toekomstige verplichtingen uit hoofde van jubilea uitkeringen en wordt bepaald op basis van de contante waarde van toekomstige aanspraken, rekening houdend met de achterliggende diensttijd, de leeftijd en het verwachte verloop (blijfkans) van het huidige personeelsbestand. Bij het contant maken is 5% als disconteringsvoet gehanteerd. De verwachte uittredingsleeftijd is 67 jaar.

Voorziening pensioenen

Ultimo 2017 (en 2016) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Per 31 december 2017 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 113,4 procent. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

De beleidsdekkingsgraad van het SPW bedroeg ultimo 2017 113,4% (2016: 104%). Op de lange termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 125,5%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

9. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Domijn heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd.

10. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Investeringsubsidies

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat

1. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van Domijn. Voor het verslagjaar 2017 bedroeg dit maximumpercentage 0,26% (inflatievolgend). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

2-3. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats.

Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center;
- verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

5. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten.

Het onderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten 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.

6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

7-10. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

11-13. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

14. 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.

15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

16. 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.

17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

18-19. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen.

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

21. Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

22-25. Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. Het toegepaste percentage bedraagt 3%.

26. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Domijn heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Domijn heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2017 en het fiscale resultaat 2017 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten.

Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

27. Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Domijn geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van Domijn.

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 verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers per afdeling/team. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal personeelsleden. De lasten zijn in de functionele winst- en verliesrekening toegerekend aan:

- Leefbaarheid
- Verhuur en beheeractiviteiten
- Onderhoudsactiviteiten
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Toelichting op de afzonderlijke posten van de geconsolideerde balans

(bedragen x € 1.000)

1. Vastgoedbeleggingen

1.1.-1.2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
1-1-2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	774.051	163.601	937.652
Cumulatieve waardeveranderingen	636.837	-16.593	620.244
Herclassificatie (cf. scheidingsvoorstel)	-46.323	46.323	-
Boekwaarde per 1 januari 2017	1.364.565	193.331	1.557.896
<i>Mutaties</i>			
Investerings – initiële verkrijgingen	1.572	752	2.324
Investerings – oplevering nieuwbouw	13.571	3.998	17.569
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	2.873	397	3.270
Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties en overnames	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-	-
Effecten vanwege deconsolidaties	-	-	-
Subsidies	-	-	-
Overboekingen naar voorraden	-1.744	-1.461	-3.205
Overboekingen naar vastgoed ten dienste van exploitatie	-	-	-
Overboekingen naar verkopen onder voorwaarden	-	-	-
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in expl.	-728	728	-
Aanpassing marktwaarde	46.716	7.129	53.845
Overige mutaties	-10.166	-12.882	-23.048
Totaal mutaties 2017	52.094	-1.339	50.755
31-12-2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	733.106	201.456	934.562
Cumulatieve waardeveranderingen	683.553	-9.464	674.089
Boekwaarde per 31 december 2017	1.416.659	191.992	1.608.651

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging EGW Enschede	9,00%	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging MGW Enschede	10,00%	8,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging EGW Haaksbergen	5,00%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging MGW Haaksbergen	7,00%	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging EGW Losser	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging MGW Losser	8,00%	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Gemeentelijke OZB Enschede (% van de WOZ)	0,1683%				
Gemeentelijke OZB Losser(% van de WOZ)	0,1670%				
Gemeentelijke OZB Haaksbergen (% van de WOZ)	14,6300%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%				
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,543%	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 508				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,6%				
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3%				
Huurderving (% van de huursom)	1%				
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 836				
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 628				
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 188				
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeneid (extra muraal)	€ 628				
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 427				
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 420				
Beheerkosten per VHE - studenteneenheid	€ 395				
Beheerkosten per VHE - Zorgeneid	€ 387				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	gem. € 865				

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aanmeldingsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Domijn en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

2017 **2016**

	€	€
Saldo herclassificatie/herkwalificatie	-	-
<i>Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van DAEB-vastgoed in exploitatie naar niet DAEB vastgoed in exploitatie op basis van het goedgekeurde scheidingsvoorstel</i>		
Aantal verhuureenheden	7	
Boekwaarde/marktwaarde verhuureenheden	1.312	
Effect op toename herwaarderingsreserve	-	
Effect op afname herwaarderingsreserve	-	
	-	-
Effect op overige waardeverminderingen winst- en verliesrekening	-165	
Effect op overige waardevermeerderingen winst- en verliesrekening	-	
	-165	-

	2017	2016
	€	€
Saldo herclassificatie/herkwalificatie	-	-
<i>Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van niet DAEB-vastgoed in exploitatie naar DAEB vastgoed in exploitatie op basis van het goedgekeurde scheidingsvoorstel</i>		
Aantal verhuureenheden	66	
Boekwaarde/marktwaarde verhuureenheden	584	
Effect op toename herwaarderingsreserve	354	
Effect op afname herwaarderingsreserve	-	
	354	-
Effect op overige waardeverminderingen winst- en verliesrekening	-8	
Effect op overige waardevermeerderingen winst- en verliesrekening	207	
	199	0

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 5,10	€ 5,10	€ 5,10	€ 5,10	€ 5,10
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1683%	0,1683%	0,1683%	0,1683%	0,1683%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%

Parameters parkeergelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 47,-	€ 47,-	€ 47,-	€ 47,-	€ 47,-
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 157,-	€ 157,-	€ 157,-	€ 157,-	€ 157,-
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 25,50	€ 25,50	€ 25,50	€ 25,50	€ 25,50
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 36,-	€ 36,-	€ 36,-	€ 36,-	€ 36,-
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 508,-	€ 508,-	€ 508,-	€ 508,-	€ 508,-
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-
Verkoopkosten per eenheid	€ 508,-	€ 508,-	€ 508,-	€ 508,-	€ 508,-
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Leegwaarde	o.b.v. de ingeschatte leegwaarde afgegeven door de taxateur				
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 8,15	€ 8,15	€ 8,15	€ 8,15	€ 8,15
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20	€ 10,20
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1683%	0,1683%	0,1683%	0,1683%	0,1683%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%

Gehanteerde vrijheidsgraden woningen

Domijn maakt voor het modelmatig waarderen van haar woningen gebruik van de volgende vrijheidsgraden:

- Markthuur
- Leegwaarde en leegwaardeontwikkeling
- Mutatie- en verkoopkans
- Instandhoudingsonderhoud
- Disconteringspercentage
- Exit yield

Markthuur

Het waarderingshandboek ziet regio Twente als één regio en maakt daarbij verder geen onderscheid. Wij zien in ons werkgebied verschillen per gemeente, type woningen en verschillen in DAEB en niet-DAEB woningen. Dit is de reden dat Domijn haar eigen markthuren hanteert.

Leegwaarde en leegwaardeontwikkeling

In het waarderingshandboek wordt de leegwaarde gelijk gesteld aan de geïndexeerde WOZ-waarde. Deze leegwaarde sluit in ons werkgebied niet aan bij de markt. Onze externe taxateur bepaalt jaarlijks de leegwaarde van de woningen van 1/3 van de waarderingsobjecten. De overige 2/3 worden jaarlijks geïndexeerd met percentages conform de door de taxateur gehanteerde trendlijnen, zodat een leegwaarde met peildatum 31 december 2017 wordt bereikt.

Mutatie- en verkoopkans

Mutatiegraad doorexpluiten

De mutatiekans is de gemiddelde kans op contractopzegging, dat wil zeggen het aantal vrijgekomen verhuureenheden door reguliere opzeggingen. Domijn maakt bij het waarderingsmodel woningen gebruik van de vrijheidsgraad voor de mutatiekans. De reden hiervoor is dat we deze mutatiekans meer vinden aansluiten met de daadwerkelijke mutatiekans per object.

Voor de waardering met prijspeil 31-12-2017, wordt de mutatiekans per waarderingscomplex ingeschat op basis van de historische realisatie over de voorliggende zes jaren. Ofwel per waarderingscomplex wordt gekeken naar de realisatie gedurende de periode 2012-2017, waarbij rekening wordt gehouden met een zichtbare trend richting de toekomst.

Voor alle type verhuureenheden wordt een minimale mutatiegraad van 4% aangehouden. De woningen die complexmatig verhuurd worden, wordt een mutatiegraad van 0% aangehouden.

Mutatiegraad uitponden

De mutatiekans in het geval van uitponden, kan per jaar variëren, waarbij de mutatiekans bij doorexpluiten de basis vormt. Hierbij geldt:

Jaar 1 van uitponden: In jaar 1 van uitponden geldt een opslag van 5% op de mutatiekans bij doorexpluiten.

Jaar 2 t/m 5 van uitponden: De mutatiekans bij doorexpluiten wordt gevolgd.

Jaar 6 t/m 10: De hoogte van de mutatiekans wordt verlaagd met 1% van de mutatiekans bij doorexpluiten.

Jaar 11 t/m 15: De hoogte van de mutatiekans wordt verlaagd met 2% van de mutatiekans bij doorexpluiten.

Bij een waarderingscomplex zonder exploitatiebeperking start het uitponden in jaar 1. Bij een waarderingscomplex met exploitatiebeperking start het uitponden in jaar 8.

Instandhoudingsonderhoud

Gedurende de DCF-periode wordt de verhuureenheid onderhouden; het onderhoud dat wordt uitgevoerd om een verhuureenheid in dezelfde technische en bouwkundige staat te behouden wordt gezien als instandhoudingsonderhoud. Het betreft daarom in geen geval investeringen die leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de verhuureenheid. Voor het instandhoudingsonderhoud wordt per verhuureenheid of per m² (afhankelijk van het te gebruiken waarderingmodel) een jaarlijks bedrag, inclusief btw, ingerekend. Voor de hoogte van het instandhoudingsonderhoud wordt een uitsplitsing gemaakt naar de verschillende waarderingmodellen. Voor de woningen wordt bij het instandhoudingsonderhoud gebruik gemaakt van een vrijheidsgraad.

Voor woongelegenheden wordt een geschat normatief bedrag per jaar aangehouden. Hierbij is zo goed mogelijk aangesloten op de normen uit de Vastgoed Taxatiewijzer (VTW). In de Vastgoed Taxatiewijzer wordt onderscheid gemaakt naar verschillende typen woningen, waarbij het onderscheid gespecificeerd wordt op basis van het bouwjaar, het type kozijnen en het type aanwezige installaties, zoals een lift.

Voor BOG/MOG/ZORG wordt een jaarlijks bedrag per m² bvo ingerekend conform het waarderingshandboek. Voor parkeervoorzieningen wordt onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten parkeerplaats, garagebox.

Disconteringspercentage

Het disconteringspercentage is opgebouwd uit drie onderdelen:

1. De risicovrije rentevoet (0,33%)
2. Een opslag voor algemeen risico (1%)
3. Extra opslag algemeen risico i.v.m. lage IRS: 0,6%
4. Een opslag voor markt- en objectrisico
 - o Basis: 4,5%
 - o EGW > 1990 in goede buurt: basis +/- 0,25%: 4,25%
 - o EGW < 1975 in slechte buurt: basis + 0,25%: 4,75%
 - o Afslag verduurzaamd bezit (label A+ en A++): -0,25% (2016: 0,00%)
 - o Opslag uitpondscenario: +0,25% (2016: 0,00%)

De opslag algemeen risico is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije renten. Het percentage voor de vastgoedspecifieke opslag is ontleend aan waarderinggegevens van toegelaten instellingen. Vervolgens wordt per waarderingcomplex een opslag bepaald voor markt- en objectrisico o.b.v. het type vastgoed de bouwperiode en de buurt.

Voor de bepaling van het disconteringspercentage wordt gebruik gemaakt van de expertise van een externe taxateur (beëdigd en onafhankelijk).

Exit yield

De eindwaarde betreft de waarde van het aantal eenheden dat nog in bezit is aan het eind van de DCF-periode. In het doorexploiteerscenario is dit aantal gelijk aan het aantal eenheden in de beginsituatie en in het uitpondscenario zijn dit alle eenheden die nog niet zijn verkocht. Het gaat hierbij om de waarde waartegen een belegger het vastgoed afneemt. De eindwaarde wordt in de markt veelal uitgedrukt in de vorm van een exit yield. De Exit Yield is het verwachte bruto aanvangrendement (BAR) aan het einde van de 15-jarige DCF-periode. Dit is de factor van de jaarhuur aan het einde van DCF-periode gedeeld door de eindwaarde aan het einde van de DCF-periode.

Vertrekpunt is de basis Exit Yield doorexploiteren/ uitponden. Voor zowel de Exit Yield doorexploiteren als de Exit Yield uitponden, wordt per waarderingcomplex een opslag bepaald o.b.v. het type vastgoed, de bouwperiode en de buurt:

- Basis: geen opslag
- EGW >1990 in goede buurt: basis +/- xx%;
- MGW < 1975 in slechte buurt: basis + xx%;
- Verduurzaamde woningen (label A+ en A++): -0,25%;
- Opslag uitpondscenario: +0,75% (2016:0,50%).

Naast de hiervoor genoemde disconteringsvoet is aanvullend op de hiervoor genoemde gegevens voor de bepaling van de Exit Yield gebruik gemaakt van de expertise van een externe taxateur (beëdigd en onafhankelijk).

Exit Yield 2017:

Exit yield doorexploiteren:

- Basis: 6,07% (2016: 6,3%)
- EGW >1990 in goede buurt: basis +/- 0,25%: 5,82% (2016: 6,05%)
- MGW < 1975 in slechte buurt: basis + 0,50%: 6,57% (2016: 6,85%)
- Verduurzaamde woningen: -0,25%

Exit Yield uitponden:

- Basis: 6,82% (2016: 6,8%)
- EGW >1990 in goede buurt: basis +/- 0,25%: 6,57% (2016: 6,55%)
- MGW < 1975 in slechte buurt: basis + 0,75%: 7,57% (2015: 7,55%)
- Verduurzaamde woningen: -0,25%

Gehanteerde vrijheidsgraden BOG, MOG en Zorgintramuraal

Domijn maakt voor het modelmatig waarderen van haar BOG, MOG en ZorgIntramuraal gebruik van de volgende vrijheidsgraden:

- Markthuur
- Disconteringspercentage
- Exit yield
- Schematische vrijheid opbrengsten

Markthuur

De markthuur is de (kale) huurprijs per m2 van de verhuureenheid, die uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden gerealiseerd in de vrije markt zonder beperkingen. Deze markthuur wordt per object afgestemd met de externe taxateur.

Disconteringspercentage

Het disconteringspercentage is opgebouwd uit drie onderdelen:

1. De risicovrije rentevoet (0,33%)
2. Een opslag voor algemeen risico (5,50%)
3. Een opslag voor markt- en objectrisico

De opslag algemeen risico is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije renten. Het percentage voor de vastgoedspecifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen. Vervolgens wordt per waarderingscomplex een opslag bepaald voor markt- en objectrisico o.b.v. het type vastgoed de bouwperiode en de buurt.

Het disconteringspercentage van de BOG/MOG objecten varieert tussen de 7,27% en 8,27%. Het disconteringspercentage van de Zorg objecten is bepaald op 7,77%.

Voor de bepaling van het disconteringspercentage wordt gebruik gemaakt van de expertise van een externe taxateur (beëdigd en onafhankelijk).

Exit Yield

De eindwaarde betreft de waarde van het aantal eenheden dat nog in bezit is aan het eind van de DCF-periode. In het doorexploiteerscenario is dit aantal gelijk aan het aantal eenheden in de beginsituatie. Het gaat hierbij om de waarde waartegen een belegger het vastgoed afneemt. De eindwaarde wordt in de markt veelal uitgedrukt in de vorm van een Exit Yield. De Exit Yield is het verwachte bruto aanvangsrendement aan het einde van de 15-jarige DCF-periode. De exit Yield wordt per waarderingsobject bepaald in overleg met de taxateur.

De Exit Yield van de BOG/MOG objecten varieert tussen de 8,6% en 9,6%. De Exit Yield van de Zorg objecten is bepaald op 9,10%.

Ontwikkeling marktwaarde

De marktwaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 1.417 mln. (2016: € 1.411 mln.) en van het Niet-DAEB vastgoed € 192 mln. (2016: € 147 mln.). De totale marktwaarde ultimo 2017 bedraagt € 1.609 mln. (2016: € 1.558). De marktwaarde is berekend op basis van het handboek Full versie.

Analyse van de marktwaarde

De belangrijkste oorzaken van de hogere marktwaarde:

Voorraadmutaties (totaal DAEB en niet DAEB: - € 7,192 mln.):

- De voorraadmutaties betreffen verkoop, sloop, nieuwbouw, aankoop en overige voorraadmutaties.

Methodische wijzigingen (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 13,004 mln.):

- Dit zijn wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2017. De voornaamste daarvan is dat woningen vanaf jaar 6 in het uitpondscenario niet langer in wederverhuur worden genomen, maar uitsluitend verkocht worden.

Mutatie objectgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 47,202 mln.):

- De gemiddelde contractuur is gestegen van € 519,8 in 2016 naar € 521,96 in 2017 (+0,42%), daarnaast is het aantal leegstaande OGE's gestegen van 461 in 2016 naar 576 in 2017. Beide hebben een positief effect op de marktwaarde van in totaal +€ 4,6 mln.
- De gemiddelde markthuur is gestegen van € 574,93 in 2016 naar € 577,76 in 2017 (+0,49%) daarnaast is de gemiddelde maximale huur gestegen van € 644,40 in 2016 naar € 646,92 in 2017 (+0,39%). Uiteindelijk heeft dit een positief effect op de marktwaarde van € 4,6 mln.
- De gemiddelde leegwaarde is gestegen van € 108.200 in 2016 naar € 119.995 in 2017 (+10,90%), dit heeft een effect van € 42,7 mln.
- De gemiddelde mutatiekans doorexploiteren is gedaald van 10,39% in 2016 naar 9,85% in 2017 (-0,54%), de gemiddelde mutatiekans uitponden is gestegen van 9,78% in 2016 naar 9,93% in 2017 (+0,15%). Uiteindelijk heeft dit een negatief effect op de marktwaarde van € 2,9 mln.

Mutatie waarderingsparameters (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 23,774 mln.):

- Voor woningen die blijvend zijn gereguleerd geldt vanaf maart 2017 (en dus in de marktwaarde ultimo 2017) een zevenjaars exploitatieverplichting, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 22,3 mln.
- De macro-economische parameters zijn in de 2017 hoger ingeschat dan in 2016. Dit leidt - per saldo - tot een positief effect van € 15,7 mln.
- De gemiddelde disconteringsvoet is gedaald van 6,71% in 2016 naar 6,62% in 2017 (-0,09%), dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 1,7 mln.
- De leegwaardestijging is in 2017 hoger ingeschat dan in 2016. Dit leidt tot hogere verkoopopbrengsten en een hogere marktwaarde van € 15,1 mln.
- In tegenstelling tot 2016 wordt de boveninflatoire huurverhoging voor zelfstandige woonegelegenheden eeuwigdurend ingerekend, dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 8,1 mln.
- Ingerkende verhuurderheffing is gestegen als gevolg van hogere (voorgeschreven) percentages, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 10,6 mln.
- De gemiddelde exit yield doorexploiteren is gedaald van 6,37% naar 6,14%, voor de exit yield uitponden is een stijging zichtbaar van 6,90% naar 6,93%. Uiteindelijk heeft dit een positief effect op de marktwaarde van € 10,6 mln.

1.3. – 1.4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€	€	€
1-1-2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	17.369	87.442	7.776
Cumulatieve herwaarderings	-984	-82.076	-5.739
Boekwaarde per 1 januari 2017	16.385	5.366	2.036
<i>Mutaties:</i>			
Investerings	-	21.990	15.055
Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties	-	-	-
Effecten vanwege deconsolidaties	-	-	-
Subsidies	-	-	-
Overboekings naar onderhoud	-	-1.586	-
Overboeking naar mva in exploitatie	-512	-14.281	-7.124
Overboekings naar voorraad	-380		
Overboekings naar verkoopresultaat	-888	23	-
Overboekings naar voorziening onrendabele investeringen	-	-1.661	-1.163
Herwaarderings	745	-	-
Overige waardeverminderingen en terugnemings daarvan	-	-6.411	-5.045
Totaal mutaties 2017	-1.035	-1.926	1.723
31-12-2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	15.589	91.927	14.544
Cumulatieve herwaarderings	-239	-88.487	-10.784
Boekwaarde per 31 december 2017	15.350	3.440	3.759

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2017 Koopgarant	2016 Koopgarant
Aantal verhuureenheden 1 januari	133	150
Verkopen boekjaar	0	1
Terugkopen boekjaar	-15	-18
Aantal verhuureenheden 31 december	118	133

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortings tussen 15% en 20%. Daarnaast heeft Woningcorporaties Domijn een terugkoopverplichting. Het aandeel van Woningcorporatie Domijn in de waardeontwikkeling van de woning varieert van 22,5% tot 50% .

De waardering van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt aan de hand van de actuele taxatierapporten bij mutatie. Op deze actuele waarden wordt de overeengekomen korting in mindering gebracht.

Voor de waardering van VOV woningen die niet hebben gemuteerd in 2017 wordt aansluiting gelegd met taxatierapporten van vergelijkbare woningen die gemuteerd zijn in 2017. Indien die niet aanwezig zijn vindt afstemming plaats met de meest recente gegevens zoals WOZ-waarden.

2. Materiële vaste activa

2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

In het boekjaar werd ter zake vastgoed ten dienste van de eigen exploitatie een bedrag van € 669.000 (2016: € 548.500) aan bouwrente geactiveerd.

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	€
1-1-2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	31.804
Cumulatieve herwaarderingen	
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-25.985
Boekwaarde per 1 januari 2017	5.819
<i>Mutaties</i>	
Investerings	6.972
Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties	0
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-1.054
Effecten vanwege deconsolidaties	0
Subsidies	0
Overboekingen	0
Herclassificatie/herkwalificatie	0
Herwaarderingen	-1.711
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-1.563
Totaal mutaties 2017	2.644
31-12-2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	38.776
Cumulatieve herwaarderingen	-1.711
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-28.602
Boekwaarde per 31 december 2017	8.463

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

Bedrijfsgebouwen	lineair	35 jaar
Inventaris	lineair	10 jaar
Vervoermiddelen	lineair	5 jaar
Automatisering	lineair	5 jaar

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

Al het onroerend goed van Domijn en haar deelnemingen is verzekerd tegen brandschade. Voor de woningen en garages wordt geen verzekerd bedrag genoemd. Premie wordt berekend op basis van het werkelijk aantal woningen en garages. Van onderverzekering is geen sprake. Het bedrijfsonroerend goed is verzekerd voor de getaxeerde herbouwwaarde van € 122.969.000,=. Van onderverzekering is geen sprake.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 14.436 (2016: 14.696) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 1.903 (2016: 1.659) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.759 mln (2016 € 1.737 mln).

Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van Woningcorporatie Domijn is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Woningcorporatie Domijn en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 682 mln (31-12-2016 € 714 mln). De bedrijfswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 137 mln (31-12-2016 € 154 mln).

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie zijn:

	2017	2016
Jaarlijkse huurverhogingen	0,26%	0,75%
Huurharmonisatie	0,53%	0,49%
Mutatiegraad	10%	10%
Jaarlijkse huurderving woningen	1%	1%
Jaarlijkse huurderving BOG	10%	10%
Jaarlijkse huurderving garages	8%	8%
Norm klachten- en mutatieonderhoudskosten per vhe	€ 687	€ 776
Norm kosten planmatig onderhoud per vhe	€ 969	€ 875
Jaarlijkse stijging onderhoudskosten	2,5%	1,5%
Norm exploitatielasten per vhe	€ 377	€ 380
Jaarlijkse stijging exploitatielasten	1,2%	0,7%
Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
Maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
Restwaarde grond	€ 12.500	€ 12.500
Disconteringsvoet	5%	5%
Moment van discontering	medio-numerando	medio-numerando

Periode	Huurstijging in %	Prijsinflatie in %	Stijging loonkosten in %	Stijging kosten onderhoud	Stijging overige var. lasten in %
2018	1,20%	0,90%	2,50%	2,50%	0,90%
2019	0,90%	1,10%	2,70%	1,20%	1,10%
2020	1,10%	1,20%	2,80%	1,50%	1,20%
2021	1,20%	1,40%	2,90%	1,80%	1,40%
2022	1,40%	1,40%	3,10%	2,00%	1,40%
2023 ev	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%

De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken.

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal verkopen	50	50	50	50	50
Opbrengstwaarde	€ 8.935.000	€ 9.710.000	€ 9.248.000	€ 9.345.000	€ 9.642.000
Oorspronkelijke boekwaarde	€ 9.166.000	€ 8.596.000	€ 8.691.000	€ 8.672.000	€ 9.393.000

Exploitatielasten

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting van Woningcorporatie Domijn.

De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies etc.
- Indirecte exploitatielasten; deze kosten bestaan onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering.
- Leefbaarheidsuitgaven
- Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het DAEB vastgoed in exploitatie, die conform het wettelijk kader zijn geformaliseerd.
- Saneringsheffing
- bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties

Levensduur

De gehanteerde uitgangspunten bij de bepaling van de resterende economische levensduur zijn:

- Bij de geschatte resterende economische levensduur wordt rekening gehouden met marktomstandigheden, het kwaliteitsbeleid van de corporatie en de feitelijke staat van onderhoud. De levensduur vormt de basis voor de looptijd van de verwachte kasstromen.
- Jaarlijks wordt vastgesteld of aanpassing van de levensduurinschatting noodzakelijk is.

Restwaarde

De bepaling van de restwaarde van de grond is gebaseerd op het huidige gebruik van de grond. De restwaarde van de grond aan het eind van de exploitatieduur is gebaseerd op de reële waarde onder aftrek van de te maken kosten sloop/bouwrijp maken en herhuisvesting (prijsspeil ultimo 2016). Onder aftrek van de kosten komt de gemiddelde nominale waarde per woning uit op ca. € 12.500,-. De reële waarde is gebaseerd op een vergelijkbare grond(kavel) geïndexeerd naar het einde van de levensduur met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing.

Indeling in kasstroom genererende eenheden

De kasstroom genererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van Woningcorporatie Domijn. De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

3. Financiële vaste activa

3.1. Deelnemingen

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

	Deelnemingen	Totaal
	€	
Boekwaarde per 1 januari 2017	7.843	7.843
<i>Mutaties:</i>		
Aankopen, verstrekte leningen	-	-
Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties	-	-
Verkopen	-	-
Aflossingen	-623	-623
Effecten vanwege deconsolidaties	-	-
Waardeverminderingen	-	-
Terugnemingen waardeverminderingen	-	-
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	504	504
Dividend	-	-
Aandeel in overige rechtstreekse vermogensmutaties	36	36
Boekwaarde per 31 december 2017	7.760	7.760
Cum. waardeverminderingen per 31-12-2017	-	-
Cum. Onger. herwaardering per 31-12-2017	160	160

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2017	344	359
<i>Mutaties:</i>		
Aankopen, verstrekte leningen, stortingen	-	-
Verkopen	-	-
Aflossingen	-	-
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	-11	-13
Dividend	-	-
Aandeel in overige rechtstreekse vermogensmutaties	36	-2
Boekwaarde per 31 december 2017	369	344

Het eigen vermogen van VOF Heemaf bedraagt ultimo 2017 op basis van historische kostprijs € 983.150,-. Het voorlopig resultaat 2017 bedraagt - € 30.488,-.

VOF DnA (50% deelneming)

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2017	123	88
<i>Mutaties:</i>		
Aankopen, verstrekte leningen, stortingen	-	-
Verkopen, aflossingen	-123	-
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	-	35
Dividend	-	-
Aandeel in overige rechtstreekse vermogensmutaties	-	-
Boekwaarde per 31 december 2017	-	123

De VOF DnA is in 2017 geliquideerd.

	2017	2016
	€	€
VOF GOS (50% deelneming)		
Boekwaarde per 1 januari 2017	7.376	7.756
<i>Mutaties:</i>		
Aankopen, verstrekte leningen, stortingen	-	-
Verkopen	-	-1.250
Aflossingen	-500	-
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	515	870
Dividend	-	-
Aandeel in overige rechtstreekse vermogensmutaties	-	-
Boekwaarde per 31 december 2017	7.391	7.376

Het eigen vermogen ultimo 2017 op basis van historische kostprijs bedraagt € 14,78 mln. Het voorlopig resultaat 2017 bedraagt € 1,031 mln.

3.2. Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van de activa t.d.v. de exploitatie en de activa in ontwikkeling. Per 31 december 2017 bedraagt de latentie op het vastgoed € 7.429.000,- (2016: € 12.012.000,-) en voor de verliescompensatie € 0,- (2016: € 25.272.000,-).

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (verkoopvijver) is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	-	531
Verrekend in boekjaar/vorming latentie in boekjaar	-	-531
Boekwaarde per 31 december	-	-

Vanwege het feit dat de fiscale waarde eind 2016 lager ligt dan de commerciële waarde van het te verkopen bezit, is deze latentie overgeheveld naar de passiva kant en verantwoord onder de voorziening latente belastingverplichtingen.

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (activa t.d.v. exploitatie) is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	48	-
Afloop	-25	-
Vorming in boekjaar		48
Boekwaarde per 31 december	23	48

De latentie voor activa t.d.v. exploitatie is gevormd als gevolg van het verschil tussen de commerciële en fiscale afschrijvingstermijn van de investeringen in automatisering. Deze post loopt naar verwachting in 2 jaar weg. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 24.606,-.

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (activa in ontwikkeling) is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	9.878	-
Afloop	-9.878	-
Vorming in boekjaar	-	9.878
Boekwaarde per 31 december	-	9.878

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.888	2.030
Verrekend in boekjaar/vorming latentie in boekjaar	-896	-142
Boekwaarde per 31 december	992	1.888

De latentie voor het afschrijvingspotentieel is gevormd als gevolg van het feit dat er fiscaal kan worden afgeschreven tot en met een bodemwaarde van 100% van de WOZ-waarde. Deze post loopt naar verwachting in 50 jaar weg. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 1.278.864,-.

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (woningen VOV) is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	198	-
Afloop	-	-
Vorming in boekjaar	-84	-
Boekwaarde per 31 december	114	-

De latentie voor de woningen verkocht onder voorwaarden is gevormd vanwege het verschil tussen fiscale en commerciële waardering. Deze is gebaseerd op de verwachte terugkoop in de komende 5 jaar van de woningen verkocht onder voorwaarden. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 122.937,-.

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (verliescompensatie) is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	25.272	282
Vorming in boekjaar	-25.272	24.990
Boekwaarde per 31 december	-	25.272
Totaal belastinglatenties	1.129	37.086

De verrekenbare verliezen zijn vanwege de verwachte resultaten over 2016 en 2017 fors gedaald. De verwachting is dat deze in 2018 in zijn geheel is verrekend. Derhalve is deze post verantwoord onder de vlottende activa.

Latente belastingvordering MVA in exploitatie

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed zal de komende jaren naar verwachting blijvend worden verhuurd. Hierdoor tendeert deze latentie op lange termijn op basis van de contante waarde naar nihil. Op basis van nominale waarde bedraagt het verschil tussen de commerciële (€ 1.609 mln.) en fiscale waarde (€ 1.545 mln.), € 64 mln. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 16 mln.

3.3. Leningen u/g

Het betreft de volgende categorieën leningen:

	2017	2016
	€	€
Leningen derden	2.099	2.112
Leningen aan Woningcorporatie Domijn gelieerde partijen	-	-
Totaal boekwaarde leningen u/g	2.099	2.112

In 2012 is er een lineaire lening verstrekt van € 250.000 (inzake huurkoopverplichting) met een looptijd van 20 jaar (jaarlijkse aflossing van € 12.500) en een rentepercentage van 3,5% aan Stichting Huize Heilige Hubertus. Hiervoor heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties goedkeuring verleend. Tevens is er een lening verstrekt aan de VOF Heemaf. Deze is tegen het 3- maands Euribor tarief + een toeslag van 1,15%.

3.4. Te vorderen BWS-subsidies

	2017	2016
	€	€
1 januari:		
Te vorderen BWS-subsidie	3	3
Bij: kortlopend deel	-	-
Te vorderen BWS-subsidie incl. vlottend deel	3	3
<i>Mutaties</i>		
Bij: toevoeging rente	-	-
Af: ontvangen BWS-subsidie	-	-
Overige mutaties	-3	-
Totaal mutaties	-3	-
31 december:		
Te vorderen BWS-subsidie	-	3
Bij: kortlopend deel	-	-
Te vorderen BWS-subsidie incl. vlottend deel	-	3

4. Voorraden

4.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2017	2016
	€	€
Vervaardigingsprijs	3.545	3.780
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-	-
Boekwaarde per 31 december	3.545	3.780

In totaal zijn er per ultimo 2017 22 woningen (2016: 21 woningen en 1 grondpositie) verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat 22 woningen met een boekwaarde van € 3,36 mln binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst bedraagt € 4,16 mln.

4.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	2017	2016
	€	€
Vervaardigingsprijs	1.524	2.010
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-	-
Boekwaarde per 31 december	1.524	2.010

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2017 voor een bedrag van EUR 119.101,- (2016: € 54.924,-) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 3,0% (2016: 3%).

4.3. Overige voorraden

	2017	2016
	€	€
Onderhoudsmaterialen	217	202
Voorraad grondposities	2.040	1.199
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-	-
Boekwaarde per 31 december	2.257	1.401

Grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocatie ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. De boekwaarde van de voorraad grondposities die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs danwel de lagere opbrengstwaarde bedraagt € 2.040.000 (2016: € 1.199.000). De marktwaarde is gebaseerd op een extern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar.

De kostprijs van voorraden die gedurende het boekjaar als last is verwerkt in de winst en verliesrekening bedraagt € 19.285,- (2016: € 9.684,-)

5. Vorderingen

	31.12.2017		31.12.2016	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€		€	
Huurdebiteuren	2.438	-	1.630	-
Gemeenten	-	-	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	16	-	75	-
Latente belastingvordering(en)	1.501	-	10.278	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	524	-	73	-
Overige vorderingen	1.309	-	370	-
Overlopende activa	865	189	3.099	249
	6.653	189	15.525	249

5.1. Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2017	2016
	€	€
Huurdebiteuren	2.907	2.113
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-469	-483
Boekwaarde per 31 december	2.438	1.630

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2017 is 2,35 % van de nettojaarhuur (2016: 1,7%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	483	553
Dotatie ten laste van de exploitatie	-14	-70
Afgeboekte oninbare posten	-	-

Boekwaarde per 31 december

469	483
------------	------------

5.2. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Het saldo vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Vordering Domijn Projecten BV	16	43
Vordering VOF GOS	-	-
Vordering VOF Heemaf	-	32
Totaal vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	<u>16</u>	<u>75</u>

5.3. Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van de activa t.d.v. de exploitatie. Per 31 december 2017 bedraagt de latentie op het vastgoed (MVA t.d.v. exploitatie, woningen VOV, MVA in ontwikkeling en afschrijvingspotentieel) € 4.726.000,- (2016: € 3.613.000,-) en voor de verliescompensatie € 6.611.000,- (2016: € 6.665.000,-).

Het verloop van de post overige latente belastingvorderingen (exclusief verliescompensatie) is als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	3.613	202
Afloop	-3.363	3.411
Overig	-	-
Overheveling naar voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>250</u>	<u>3.613</u>

Het verloop van de post latente belastingvorderingen (verliescompensatie) is als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	6.665	2.663
Afloop	-5.414	4.002
Overig	-	-
Overheveling naar voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>1.251</u>	<u>6.665</u>
Totaal latente belastingvordering	<u>1.501</u>	<u>10.278</u>

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van deze latenties bedraagt € 1.282.150,-.

5.4. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te vorderen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekering	-	-
Omzetbelasting	524	73
Vennootschapsbelasting	-	-
Totaal belastingen en premies per 31 december	<u>524</u>	<u>73</u>

5.5 - 5.6. Overige vorderingen en overlopende activa

Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	2017	2016
	€	€
Overige vorderingen	1.309	370
Totaal overige vorderingen	1.309	370
Te ontvangen rente	-	-
Vooruitbetaalde posten	-	2.761
Overige overlopende activa	865	338
Totaal overlopende activa	865	3.099
Totaal overige vorderingen en overlopende activa per 31-12	2.174	3.469

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2017. De daling van de vooruitbetaalde posten in 2017 t.o.v. 2016 wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de facturen van Cegeka en Centraal Beheer in 2016 vooruitbetaald zijn en door de afboeking van de kosten voor de kadastrale inmeting die we in 2017 ten laste van het verkoopresultaat hebben geboekt.

6. Liquide middelen

	2017	2016
	€	€
Kas	11	8
Bank	15.419	8.113
Totaal liquide middelen per 31 december	15.430	8.121

De liquide middelen staan vrij ter beschikking en zijn terstond opeisbaar.

7. Groepsvermogen

7.1. Eigen vermogen

	2017	2016
	€	€
Wettelijke en statutaire reserves	2	2
Overige reserves	300.818	311.460
Herwaarderingsreserve	759.899	729.920
Totaal eigen vermogen per 31 december	1.060.719	1.041.382
Wettelijke en statutaire reserves	2	2

	2017	2016
	€	€
Saldo 1 januari	311.460	251.892
Verkopen verkocht onder voorwaarden	-	-4
Mutatie in boekjaar	-29.979	-85.843
Saldo 31 december voor resultaatbestemming	281.481	166.045
Jaarresultaat uit voorgestelde resultaatverdeling	19.337	145.415
Saldo 31 december na resultaatbestemming	300.818	311.460

Herwaarderingsreserve

De invloed van het cumulatieve effect van de schattingswijziging(en) op de herwaarderingsreserve van de woningcorporatie is als volgt weer te geven:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Saldo 1 januari	729.920	644.077
Mutatie in boekjaar	29.979	85.843
Saldo 31 december	<u>759.899</u>	<u>729.920</u>

Het verloop van het niet-gerealiseerde groepsvermogen is als volgt:

	HWR DAEB- vastgoed in exploitatie	HWR niet DAEB- vastgoed in exploitatie	HWR onroerende zaken vov	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2017	700.753	29.050	117	729.920
Realisatie uit hoofde van verkoop/terugkoop	-2.264	-1.843	-7	-4.114
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.992	-	-	-1.992
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	59.500	7.877	333	67.710
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-17.509	-6.618	-4	-24.131
Herclassificaties/herkwalificaties	-13.136	12.415	-	-721
Overige mutaties	-1.508	-5.265	-	-6.773
Boekwaarde per 31-12-2017	<u>723.844</u>	<u>35.616</u>	<u>439</u>	<u>759.899</u>

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau/portefeuilleniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten we/geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

7.2. Aandeel van derden in het groepsvermogen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Totaal aandeel van derden in het groepsvermogen per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

8. Voorzieningen

8.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	12.489	15.937
Dotaties	8.218	5.470
Onttrekkingen	-11.643	-8.918
Boekwaarde per 31 december	<u>9.064</u>	<u>12.489</u>

8.2. Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	2.532	-

Overheveling van Financiële vaste activa	-	531
Boekwaarde per 1 januari	2.532	531
Vorming in boekjaar	-1.317	2.001
Onttrekkingen	-	-
Vrijval	-	-
Oprenting en verandering disconteringsvoet	-	-
Boekwaarde per 31 december	1.215	2.532

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard en heeft betrekking op de verwachte te verkopen woningen voor de komende 23 jaar. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 79.635 (2016: € 138.530) binnen een jaar wordt gerealiseerd.

8.3. Voorziening deelnemingen

Het verloop van de post voorziening deelnemingen is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	116	117
Dotaties	17	8
Onttrekkingen	-2	-9
Boekwaarde per 31 december	131	116

Het betreft de voorziening voor twee deelnemingen waarin de negatieve resultaten zijn verantwoord, te weten NCE BV en WOM Laares BV. Deze deelnemingen zullen naar verwachting in resp. 2 en 3 jaar worden geliquideerd.

8.4. Overige voorzieningen

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	436	435
Dotaties	-10	1
Uitgaven	-	-
Vrijval	-	-
Boekwaarde per 31 december	426	436

De overige voorzieningen hebben betrekking op jubileumverplichtingen. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 56.182 (2016: € 31.975) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 22.856 (2016: € 92.585) na vijf jaar.

9. Langlopende schulden

9.1. - 9.2. Schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van Woningcorporatie Domijn en haar groepsmaatschappijen is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	539.563	550.045
Bij: nieuwe leningen	20.000	20.000
Bij: mutatie roll over	12.000	-
Af: aflossingen	-20.385	-30.482
Af: extra aflossingen	-584	-30.482
Boekwaarde per 31 december	550.594	539.563
Marktwaarde per 31 december	754.407	789.238

Marktwaaarde

De marktwaaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Borging door WSW

Per ultimo 2017 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 571,0 mln (2016: € 582,0 mln) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2017 heeft Woningcorporatie Domijn een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 21,7 mln (31.12.2016: € 22,2 mln) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de lening portefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Rentepercentage	€
Roll over	25.000
0% - 1%	15.806
1% - 2%	103.750
2% - 3%	101.610
3% - 4%	112.466
4% - 5%	174.580
5% - 6%	17.383
> 6%	-
	550.594

Renteherzienings-periode	€
van 1 tot 3 maanden	25.000
van 3 tot 6 maanden	-
van 6 maanden tot 1 jaar	446
van 1 tot 5 jaar	66.558
van 5 tot 10 jaar	3.253
> 10 jaar	-
geen	455.338
	550.594

Resterende looptijd	€
< 1 jaar (kortlopend)	17.623
van 1 tot 5 jaar	125.535
van 5 tot 10 jaar	117.683
van 10 tot 15 jaar	57.908
van 15 tot 20 jaar	85.789
> 20 jaar	146.056
	550.594

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 20.383.943 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

9.3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2017	2016
	€	€
1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	16.555	18.223
Vermeerderingen/verminderingen	-	138
Boekwaarde per 1 januari	-2.102	-2.486
	14.453	15.874

<i>Mutaties</i>		
Opwaarderingen	750	681
Afwaarderingen	-	-
Saldo mutaties	750	681
31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	14.453	15.874
Vermeerderingen/verminderingen	750	681
Boekwaarde per 31 december	15.203	16.555

10. Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Schulden aan overheid	529	522
Schulden aan kredietinstellingen	19.855	29.961
Schulden aan leveranciers	2.324	823
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.243	3.335
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overige schulden	87	4.714
Overlopende passiva	16.669	13.154
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	42.707	52.509

10.1. Schulden aan overheid

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	529	522
Overige schulden aan overheid	-	-
Totaal schulden aan overheid	529	522

10.2. Schulden aan kredietinstellingen

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	19.855	29.961
Overige schulden aan kredietinstellingen	-	-
Totaal schulden aan kredietinstellingen	19.855	29.961

Woningcorporatie Domijn heeft bij Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) een kredietfaciliteit ter grootte van € 8 miljoen (2016: € 15 miljoen). Op balansdatum is voor € 0,0 mln (2016: € 0,0 mln.) van deze faciliteit gebruikt.

10.3. Schulden aan leveranciers

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Schulden aan leveranciers	2.324	823

10.4. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	171	183
Omzetbelasting	3.072	3.152
Vennootschapsbelasting	-	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	3.243	3.335

10.5. Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Overige schulden		
Voorfinanciering WBO in WGT	-	2.438
overige schulden	87	2.276
Totaal overige schulden	87	4.714

10.6. Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Niet vervallen rente	8.150	8.518
Vooruitontvangen huren	948	922
Nog te verrekenen servicekosten	1.144	1.094
Overige overlopende passiva	6.427	2.620
Totaal overlopende passiva	16.669	13.154

Financiële instrumenten

Domijn maakt in de normale bedrijfsuitoefening beperkt gebruik van financiële instrumenten die Domijn blootstelt aan markt-, reële waarde-, rente- en kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen en om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Domijn te beperken, heeft Domijn een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld.

Risico's

Kredietrisico

Het maximale kredietrisico dat de toegelaten instelling loopt bedraagt € 22,2 mln., bestaande uit leningen aan en vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen ad € 2,6 mln, huurdebiteuren ad € 2,9 mln, overige vorderingen ad € 1,9 mln en de liquide middelen ad € 14,8 mln. De grootste vordering is € 2,6 mln. op Domijn Projecten BV. Deze partij is een 100% dochtermaatschappij en heeft altijd tijdig aan haar betalingsverplichtingen voldaan.

Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen van de toegelaten instelling te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft zodat de toegelaten instelling steeds aan de gestelde leningconvenanten kan blijven voldoen. Daarnaast is sprake van liquiditeitsrisico bij basisrenteleningen. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag de bank en de toegelaten instelling geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald. Op de herzieningsdatum dient de toegelaten instelling het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de resterende looptijd af te rekenen.

Kredietmitigerende aspecten

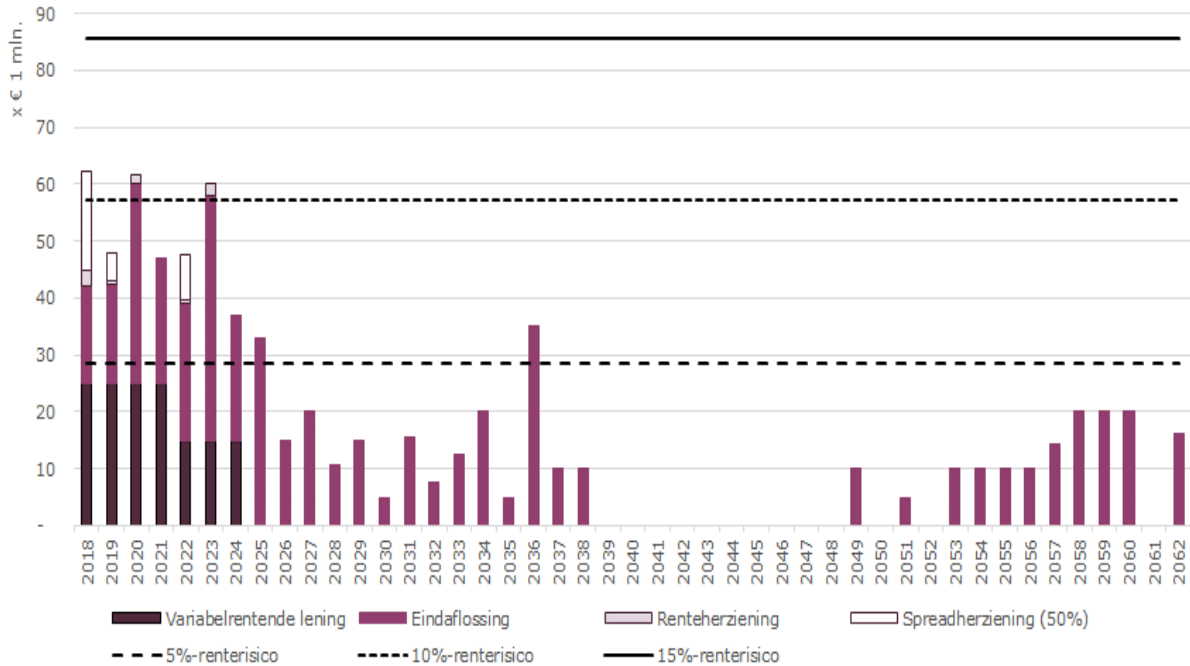
- De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 2,9 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid.
- De vorderingen op deelnemingen bedragen in totaal € 2,6 miljoen en hebben betrekking op meerdere deelnemingen. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar punt 14 van de toelichting.
- De liquide middelen zijn toevertrouwd aan 4 banken die volgens Standard & Poors een rating hebben van ten minste A.

Valutarisico

De toegelaten instelling is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Renterisico

Onderstaande grafiek geeft een overzicht van het renterisicoprofiel van de leningenportefeuille. De LVH's zijn voor 100% opgenomen. Het spreadrisico van de basisrenteleningen is voor 50% opgenomen. Het renterisico is in alle jaren, behalve 2018, 2020 en 2023, beneden 10% van het schuldrestant per eind december 2017. In de eerste jaren is het relatief hoge renterisico met name het gevolg van het renterisico van de LVH's, dat voor 100% van deze leningen wordt opgenomen, ongeacht de benutting ervan. Vanaf 2023 kent de leningenportefeuille van Domijn een grote mate van spreiding waardoor er ruim voldoende mogelijkheden zijn bij het opnieuw vastleggen van een rentevast periode van een lening of het aflossen van een nieuw aan te trekken lening.



Tegenpartijrisico

Het tegenpartijrisico is het risico dat een tegenpartij in gebreke blijft en hierdoor haar verplichtingen niet meer kan nakomen. De partijen waarmee de leningen zijn afgesloten zijn de volgende instellingen:

	2017	2016
	€	€
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	390.631	379.573
Nationale Waterschapsbank N.V.	155.500	165.104
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	-	-
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	-	-
Overige	24.847	25.369
Totale stand leningen per 31-12	570.978	570.046

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartij risico is geconcentreerd bij de BNG bank en de Nederlandse Waterschapsbank. De BNG Bank is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het tegenpartijrisico is hiermee gemitigeerd. Gezien de omvang van de overige kredietverstrekkingen is het risico beperkt.

Prijrisico

De toegelaten instelling heeft geen beleggingen en loopt derhalve geen prijrisico.

Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSV-obligoverplichtingen

Per 31 december 2017 heeft Domijn een obligo van € 21,7 mln. (2016: € 22,2 mln.) van door het WSW verstrekte borgstellingen. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het lening type variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Ultimo 2017 bedraagt het schuldrestant dat door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gegarandeerd is € 571,0 mln. Het obligo ad. € 21,7 mln. is opeisbaar indien blijkt dat het totale risicovermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft onderzoek uitgevoerd naar de liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Op het moment van opmaken van de jaarrekening zijn er geen indicaties dat dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

Wet Keten Aansprakelijkheid

Domijn betaalt de BTW over de aan haar geleverde onderhouds- en nieuwbouwwerkzaamheden rechtstreeks aan de fiscus. Het deel van de genoemde kosten dat betrekking heeft op loonbelasting en sociale verzekeringen wordt gestort op geblokkeerde rekening van de bedrijven. Van deze rekeningen worden alleen de fiscus of uitvoerende instellingen sociale verzekeringen betaald. Het aansprakelijkheidsrisico is door deze maatregelen zeer laag.

Aangegane verplichtingen

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 27.456.625 inclusief btw.

<u>Specificatie Projecten in ontwikkeling:</u>	in €
Grondexploitatie Bijvank Enschede	1.585.094
Nieuwbouw Bijvank fase 5 Enschede	972.452
Grondexploitatie Wiedenbroek Haaksbergen	479.358
Nieuwbouw Wiedenbroek Haaksbergen	10.250.998
Grondexploitatie Parallelweg Haaksbergen	411.917
Groot onderhoud Op de Wal Enschede	64.460
Nieuwbouw Zijland fase 2 Losser	16.911
Grondexploitatie Zuiderspoorflat Enschede	1.482.609
Nieuwbouw Zuiderspoorflat Enschede	8.658.059
Uitbreiding Erve Leppink Enschede	18.150
Grondexploitatie Performance Factory	532.970
Groot onderhoud Performance Factory	1.640.017
Grondexploitatie Iris-/Leliestraat Losser	521.526
Nieuwbouw Iris-/Leliestraat Losser	548.938
Groot onderhoud torens Boswinkel/Mekkelholt Enschede	89.825
Grondexploitatie De Hoeve Haaksbergen	182.518
Nieuwbouw Robsonterrein Enschede	823
	<hr/>
	27.456.625
	<hr/>

Aansprakelijkheid m.b.t. deelname in VOF's

Domijn heeft deelnemingen in een tweetal VOF's namelijk VOF Heemaf en VOF GOS. Voor alle verplichtingen die door deze VOF's zijn / worden aangegaan is Domijn hoofdelijk aansprakelijk.

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een periode van 50 jaren, eindigend op 3 juni 2060. De verplichting bedraagt in beginsel € 23.223 welke jaarlijks wordt herzien overeenkomstig een prijsindexcijfer en tienjaarlijks wordt herzien overeenkomstig een dan geldende kapitaalmarktrente.

Leasecontracten vervoer

Er zijn voor in totaal 23 auto's leasecontracten aangegaan waar een jaartotaal van € 217.890 ex btw aan verplichtingen uit voort vloeien. De verplichting voor 2018 bedraagt € 156.390 ex btw.

Overige contracten

Ten behoeve van het gebruik van copiers is een jaarlijkse verplichting aangegaan van € 11.900 ex btw met Canon. De einddatum van dit contract is 31 oktober 2022 en vertegenwoordigt een restant bedrag van € 45.625 ex btw. Voor de telefonie is een contract afgesloten met de KPN t/m 31 december 2019 voor een bedrag van +/- € 122.000 ex btw per jaar.

Onderhoudscontract CV installaties

Het contract bij de Geas voor individuele cv ketels loopt voor 18 jaar. In dit contract zijn Kritische Prestatie Indicatoren vastgelegd. Zolang deze gehaald worden hebben wij geen reden om dit contract te ontbinden. We zijn in 2011 gestart. Elk kwartaal is er een overleg en 1 keer per jaar een jaarevaluatie. Na 9 jaar is er een moment van evaluatie en kan het contract zonder opgave van reden ontbonden worden. De contractwaarde voor 2017 was € 1.473.876 ex btw.

Bankgarantie saneringskosten grond Deurningerstraat

Domijn heeft een bankgarantie afgegeven aan Stichting Deurningerstraat Vastgoed voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiend uit de toekomstige saneringswerkzaamheden (bodemverontreiniging/asbest) behorend bij de verkoop van de Deurningerstraat 4, 6, 6a, 6b te Enschede, zulks tot ten hoogste € 100.000.

**Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde winst-en-verliesrekening
(bedragen x € 1.000)**

1. Huuropbrengsten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	90.168	91.305
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.534	1.239
	<u>91.702</u>	<u>92.544</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-1.229	-1.521
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-	-
	<u>90.473</u>	<u>91.024</u>
 <i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	8.346	6.220
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.942	3.942
	<u>12.288</u>	<u>11.438</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-842	-189
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-	-
Subtotaal huuropbrengsten niet- DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>11.446</u>	<u>11.249</u>
 Totaal huuropbrengsten	 <u>101.919</u>	 <u>102.273</u>

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeente zijn behaald:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Enschede	73.436	74.035
Haaksbergen	15.911	15.811
Losser	12.572	12.427
Totaal huuropbrengsten	<u>101.919</u>	<u>102.273</u>

2. Opbrengsten servicecontracten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	4.428	5.129
Contributies	-	-
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>4.428</u>	<u>5.129</u>

3. Lasten servicecontracten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Overige goederen, levering en diensten	-6.161	-4.961
Contributies	-	-
Totaal servicecontracten	<u>-6.161</u>	<u>-4.961</u>

Hierna is een overzicht opgenomen van de lasten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn gerealiseerd:

	2017	2016
	€	€
Haaksbergen	-543	-446
Losser	-820	-298
Enschede	-4.798	-4.217
	-6.161	-4.961

4. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017	2016
	€	€
Toegerekende personeelskosten	-3.140	-2.597
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.313	-2.330
Toegerekende afschrijvingen	-224	-206
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.677	-5.133

5. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
	€	€
Onderhoudslasten (cyclisch)	-20.737	-19.707
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-5.785	-9.584
Toegerekende personeelskosten	-7.474	-2.788
Toegerekende overige organisatiekosten	-3.103	-4.313
Toegerekende afschrijvingen	-534	-574
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-37.633	-36.966

	2017	2016
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	33.884	34.381
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	3.749	2.585
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	37.633	36.966

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2017	2016
	€	€
Planmatig onderhoud	24.155	23.080
Mutatieonderhoud	4.142	4.725
Klachtenonderhoud	5.587	6.576
Totaal onderhoudslasten	33.884	34.381

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2017	2016
	€	€
Planmatig onderhoud	2.992	1.791
Mutatieonderhoud	263	300
Klachtenonderhoud	494	494
Totaal onderhoudslasten	3.749	2.585

6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
	€	€
Zakelijke lasten	-4.642	-4.700
Heffingen	-7.968	-7.124
Toegerekende personeelskosten	-	-
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.678	-1.868
Toegerekende afschrijvingen	-	-12
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.288	-13.704

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

7. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2017	2016
	€	€
Opbrengst verkoop projecten	1.046	3.559
Bij/af: resultaatneming op projecten	-7	-
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.039	3.559

8. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2017	2016
	€	€
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.046	3.140
9. Toegerekende organisatiekosten	-	-
10. Toegerekende financieringskosten	-	-
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.046	3.140
Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling	-7	419

11 t/m 13. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

	2017	2016
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	5.644	2.621
Af: direct toerekende kosten	-397	-72
Af: boekwaarde	-4.977	-2.244
Af: toegerekende organisatiekosten	-129	-
Verkoopresultaat bestaand bezit	141	305
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-	-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	141	305

	2017	2016
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	9.849	7.037
Af: direct toerekende kosten	-693	-192
Af: boekwaarde	-9.096	-6.002
Af: toegerekende organisatiekosten	-223	-
Verkoopresultaat bestaand bezit	-163	843
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-	-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet DAEB vastgoed in exploitatie	-22	1.148

14. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling	-15.383	-14.005
Terugname waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling	3.139	3.507
Waardeverminderingen onderhoudsprojecten	-	-1.912
Toegerekende organisatiekosten	-1.906	-1.710
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-14.150</u>	<u>-14.120</u>

15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	46.716	86.503
Afname marktwaarde	-	-
	<u>46.716</u>	<u>86.503</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>niet- DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	7.129	6.255
Afname marktwaarde	-1.563	-
	<u>5.566</u>	<u>6.255</u>

Totaal DAEB en niet- DAEB

	<u>52.282</u>	<u>92.758</u>
--	----------------------	----------------------

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

16. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>	€	€
Toename marktwaarde	988	792
Afname marktwaarde	-	-
Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	-671	-681
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed vov	<u>317</u>	<u>111</u>

17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>	€	€
Waardeverminderingen	-	906
Terugname waardeveranderingen	-	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd	<u>-</u>	<u>906</u>

18. Opbrengst overige activiteiten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Beheerdiensten	241	-
Bemiddeling huurtoeslag	-	-
Woonzorgdiensten	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	1.761	1.614
Totaal opbrengst overige activiteiten	<u>2.002</u>	<u>1.614</u>

19. Kosten overige activiteiten

	2017	2016
	€	€
Totaal kosten overige activiteiten	-	-

Afschrijvingen materiële vaste activa

	2017	2016
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Computersoftware	640	2.273
Overige materiële vaste activa	390	1.485
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vast activa	1.030	3.758

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2017	2016
	€	€
Lonen en salarissen	10.012	10.737
Sociale lasten	1.520	1.579
Pensioenlasten	1.511	1.556
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	13.043	13.872

Het gemiddelde aantal in de groep werkzame werknemers bij woningcorporatie Domijn en IT Woon, berekend op fulltimebasis is uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2017	2016
	€	€
Afdeling wonen (verhuur en verkoop)	67,11	66,53
Afdeling nieuwbouw	7,89	14,89
Afdeling beheer	80,06	74,39
Afdeling strategie en communicatie	4,86	8,86
Afdeling financiën	21,75	20,78
Overige	14,42	11,42
Totaal Domijn	196,09	196,87
Totaal IT Woon	11,00	11,00
Totaal Domijn en IT Woon	207,09	207,87

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

20. Overige organisatiekosten

	2017	2016
	€	€
	-	-

21. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclische en cyclisch:

	2017	2016
	€	€
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	-243	-234
Leefbaarheid (cyclisch)	-162	-716
Toegerekende personeelskosten	-1.893	-1.893
Toegerekende organisatiekosten	-921	-1.975
Totaal leefbaarheid	-3.219	-4.818

Honoraria accountantsorganisatie

2017	Deloitte Accountants B.V.		Totaal netwerk
	B.V.	Overig	
Controle van de jaarrekening	144.950	-	144.950
Andere controleopdrachten	102.850	-	102.850
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
Andere niet-controlediensten	4.326	-	4.326
	252.126	-	252.126

2016	Deloitte Accountants B.V.		Totaal netwerk
	B.V.	Overig	
Controle van de jaarrekening	102.850	-	102.850
Andere controleopdrachten	-	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	102.850	-	102.850

2016	KPMG Accountants N.V.		Totaal netwerk
	N.V.	Overig	
Controle van de jaarrekening			
Nagekomen kosten controle jaarrekening 2015	34.254	-	34.254
Andere controleopdrachten	-	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
Andere niet-controlediensten	4.379	-	4.379
	38.633	-	38.633

De honoraria voor de controle en de overige werkzaamheden zijn uitgesplitst per netwerk en per kalenderjaar. Het honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2017 betreft de overeengekomen prijs incl. BTW. Dit bedrag is ongeacht het feit of de werkzaamheden in 2017 zijn verricht. Er wordt rekening gehouden met minder- of meerkosten.

Er wordt geen materieel deel van de in de consolidatie begrepen dochtermaatschappijen onderzocht door een andere externe accountant.

Financiële baten en lasten

22. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	2017	2016
	€	€
	-	-
	-	-
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-

23. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

	2017	2016
	€	€
Renteopbrengsten activa in ontwikkelingen	7	7
Renteopbrengsten leningen	-	-
Renteopbrengsten BWS-subsidies	-	-
Opbrengsten overige effecten	-	-
Overige opbrengsten	-	-
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	7	7

24. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017	2016
	€	€
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-	-3
Overige rentebaten	27	11
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	27	8

25. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2017	2016
	€	€
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-18.241	-19.341
Rentelasten rekening-courant	-24	-52
Resultaat derivaten	-	-
Overige rentelasten	-99	-77
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-18.364	-19.470

In 2017 is voor een bedrag van € 859.737,- (2016: € 548.525,-) aan rentelasten geactiveerd. Deze geactiveerde rentelasten zijn opgenomen onder de post waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Voor de berekening van de te activeren rente is een rentevoet van 3% gehanteerd.

26. Belastingen

	2017	2016
	€	€
Acute vennootschapsbelasting		
2016	-	-
2017	-	-
Latente vennootschapsbelasting		
2016	-	39.322
2017	-43.616	-
Totaal belastingen	-43.616	39.322

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Op basis van de huidige inzichten zal het verwachte positieve fiscale resultaat over 2017 € 75,9 miljoen bedragen. Het totale fiscale compensabele verlies op basis van de (concept) aangiftes VPB tot en met 2017 is afgenomen tot € 5,1 miljoen. Vanwege de compensatie zal er over 2017 geen VPB worden betaald. Derhalve is in de resultatenrekening geen bedrag opgenomen voor te betalen vennootschapsbelasting over 2017. De effectieve belastingdruk is 69,8% (2016: -/- 37,3%) en wijkt af van het wettelijke tarief voor de vennootschapsbelasting van 25%. Deze afwijking wordt veroorzaakt door het terugnemen van de verschillen in de commerciële en fiscale waardering (latenties).

	2017	2016
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	19.337	145.414
Af:		
Fiscale afschrijving op BOG	-2.978	-2.500
Correctie marktwaarde	-	-
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-	-
Fiscaal resultaat projecten	-	-10.848
EIA beschikkingen	-1.353	-
Bij:		
Correctie opbrengst verkopen	-330	-2.310
Correctie afschrijvingen (geen fiscale kosten)	-	-
Correctie onderhoud	2.466	1.716
Resultaat deelnemingen	-124	-463
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	-	-
Gemengde kostenafrek	40	43
Correctie waardeveranderingen	15.267	-67.902
Correctie belastingen	43.616	-39.322

Overig	-31	398
Mutatie compensabel verlies	-75.910	-24.226
Belastbaar bedrag	-	-
Belastingdruk 20,0% over € 0,-	-	-
Belastingdruk 25,0% over € 0,-	-	-
Effectieve belastingdruk 69,8%		
Totaal	-	-

27. Resultaat deelnemingen

	2017	2016
	€	€
V.O.F. DnA	-	35
Hoge Bothof	-	-
WOM Laares CV	2	9
V.O.F. Heemaf	-11	-13
VOF GOS	516	870
IT Woon	-	-
NCE	-17	-8
Totaal resultaat deelnemingen	489	893

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling, haar deelnemingen en hun bestuurders en leidinggevende functionarissen. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag. Per 31 december 2017 bedroegen de vorderingen op verbonden partijen € 16.000.

**Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde kasstroomoverzicht
(bedragen x € 1.000)**

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2016	8.120	
Effecten per 31 december 2016	-	
Geldmiddelen per 31 december 2016		8.120
Balansmutatie geldmiddelen in 2017		7.310
Liquide middelen per 31 december 2017	15.430	
Effecten per 31 december 2017	-	
Geldmiddelen per 31 december 2016		<u>15.430</u>

Van de per 31 december 2017 aanwezige geldmiddelen is een bedrag van € 0 (31 december 2016: € 0) niet vrij beschikbaar.

Overige toelichtingen

Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

Voor de bezoldiging van bestuurders en voor uitkeringen ten behoeve van voormalige bestuurders van woningcorporatie Domijn kwam in 2017 een bedrag van € 387.273 (2016: € 390.036) ten laste van Woningcorporatie Domijn en haar dochter- groepsmaatschappijen.

Voor de bezoldiging van commissarissen en voor uitkeringen ten behoeve van voormalig commissarissen van Woningcorporatie Domijn kwam in 2017 een bedrag van € 73.462 (2016: € 69.782) ten lasten van Woningcorporatie Domijn en haar dochter- of groepsmaatschappijen.

Domijn heeft meer dan 10.000 vhe's (DAEB) in haar bezit. Minimaal 20% van het woningbezit is gelegen in de gemeente Enschede waar meer dan 150.000 inwoners wonen. Daarmee is klasse H van toepassing voor de directeur-bestuurder van Domijn. De bezoldiging van de directeur-bestuurder overschrijdt het maximum van schaal H; het overgangsrecht is van toepassing.

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- * Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbelasting bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, ter beschikkingstelling van auto en presentatiegelden).
- * Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekering en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en pensioen)
- * Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband
- * Winstdelingen bonusbetalingen

De bezoldiging van de bestuurders van Woningcorporatie Domijn is als volgt:

	2017	2017	2016	2016
Naam	Jan Salverda	Ineke Buursink	Jan Salverda	Ineke Buursink
Periodiek betaalde beloning	173.011	153.530	172.956	153.378
Beloningen betaalbaar op termijn	21.073	20.518	20.795	20.225
Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband			-	-
Winstdeling en bonusbetalingen			-	-
	<u>€ 194.083</u>	<u>€ 174.047</u>	<u>€ 193.751</u>	<u>€ 173.603</u>
Functie	Directeur- bestuurder	Directeur	Directeur- bestuurder	Directeur
Duur dienstverband	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd
Omvang dienstverband	36 uren per week	36 uren per week	36 uren per week	36 uren per week

Het aanpassen van de bezoldiging van de bestuurder is de uitkomst van overleg tussen de bestuurder en de remuneratiecommissie van de raad van commissarissen. Drie aspecten kwamen daarbij aan de orde:

- * De ontwikkeling in het loonebouw in de sector
- * De ontwikkeling van de bezoldiging van bestuurders in de semipublieke sector
- * De maatschappelijke aanvaardbaarheid van de bezoldiging

Op het moment dat de bestuurder in dienst trad, is hij/zij ingeschaald op basis van de adviesregeling Arbeidsvoorwaarden Statutair Bestuurder Woningcorporaties (commissie Izeboud). Wij passen de beloning van de bestuurder gelijk aan met de beloning van de medewerkers. Met de bestuurder maakte wij geen afspraken over een variabele bezoldiging op basis van bepaalde prestatiecriteria.

	2017	2016
Belastbaar loon	170.979	170.979
Pensioenafdracht	29.590	29.252
Overige vergoedingen	545	545
Totaal	201.113	200.775

Naam	Bezoldiging als lid van de raad		Totaal		Totaal (inclusief sociale lasten)	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
R.F. Gerard	13.707	13.007	13.707	13.007	13.707	13.007
G.J.T. Rine-Engwegen	14.015	13.244	14.015	13.244	14.015	13.244
A.P.J. Burghouts	18.295	17.364	18.295	17.364	18.295	17.364
D.P.E. van Zijl	13.737	13.160	13.737	13.160	13.737	13.160
G.H.A. Ankoné	13.707	13.007	13.707	13.007	13.707	13.007
	73.461	69.782	73.461	69.782	73.461	69.782

Naam	Periode actief	Functie
R.F. Gerard	vanaf 1 juli 2012	Lid RvC
G.J.T. Rine-Engwegen	vanaf 1 juli 2014	Lid RvC
A.P.J. Burghouts	vanaf 1 januari 2015	Voorzitter
D.P.E. van Zijl	vanaf 1 juli 2015	Lid RvC
G.H.A. Ankoné	vanaf 1 juli 2015	Lid RvC

Enkelvoudige jaarrekening

- Enkelvoudige balans vóór resultaatbestemming
- Enkelvoudige winst- en verliesrekening
- Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

ENKELVOUDIGE BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING
(bedragen x € 1.000)

A C T I V A	2017	2016
A. VASTE ACTIVA		
1. Vastgoedbeleggingen		
1.1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.416.659	1.410.888
1.2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	191.992	147.008
1.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.350	16.385
1.4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	7.199	7.402
Totaal vastgoedbeleggingen	1.631.199	1.581.683
2. Materiële vaste activa		
2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.429	5.787
Totaal materiële vaste activa	8.429	5.787
3. Financiële vaste activa		
3.1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	7.839	8.185
3.2. Latente belastingvordering(en)	1.129	37.284
3.3. Leningen u/g	188	200
3.4. Te vorderen BWS-subsidies	-	3
Totaal financiële vaste activa	9.156	45.672
Totaal Vaste Activa	1.648.784	1.633.142
B. VLOTTENDE ACTIVA		
4. Voorraden		
4.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.545	3.780
4.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.524	2.010
4.3. Overige voorraden	2.257	1.401
Totaal voorraden	7.326	7.191
5. Vorderingen		
5.1. Huurdebiteuren	2.438	1.630
5.2. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.635	1.663
5.3. Latente belastingvordering(en)	1.501	10.278
5.4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	510	73
5.5. Overige vorderingen	1.261	332
5.6. Overlopende activa	865	3.085
Totaal vorderingen	8.210	17.061
6. Liquide middelen	14.825	7.658
Totaal Vlottende Activa	30.360	31.910
TOTAAL ACTIVA	1.679.144	1.665.053

PASSIVA

	2017	2016
<hr/>		
7. EIGEN VERMOGEN		
7.1. Eigen vermogen	1.060.719	1.041.382
Totaal groepsvermogen	<u>1.060.719</u>	<u>1.041.382</u>
8. VOORZIENINGEN		
8.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.218	11.643
8.2. Voorziening latente belastingverplichtingen	1.215	2.532
8.3. Voorziening deelnemingen	131	116
8.4. Overige voorziening	415	424
Totaal voorzieningen	<u>9.980</u>	<u>14.715</u>
9. LANGLOPENDE SCHULDEN		
9.1. Schulden/Leningen overheid	19.318	19.847
9.2. Schulden/Leningen kredietinstellingen	531.276	519.716
9.3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken vov	15.203	16.555
Totaal langlopende schulden	<u>565.797</u>	<u>556.118</u>
10. KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1. Schulden aan overheid	529	522
10.2. Schulden aan kredietinstellingen	19.855	29.961
10.3. Schulden aan leveranciers	2.360	1.241
10.4. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1	-
10.5. Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.243	3.335
10.6. Overige schulden	87	4.714
10.7. Overlopende passiva	16.572	13.065
Totaal kortlopende schulden	<u>42.648</u>	<u>52.838</u>
TOTAAL PASSIVA	<u>1.679.144</u>	<u>1.665.053</u>

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017

(bedragen x € 1.000)

	Verslagjaar 2017	Verslagjaar 2016
1. Huuropbrengsten	101.919	102.273
2. Opbrengsten servicecontracten	4.428	5.129
3. Lasten servicecontracten	-6.159	-4.961
4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.651	-5.166
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-37.569	-37.040
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.288	-13.704
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	43.682	46.531
7. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.039	3.559
8. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.046	-3.140
9. Toegerekende organisatiekosten	-	-
10. Toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-7	419
11. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.493	9.658
12. Toegerekende organisatiekosten	-1.440	-264
13. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-14.073	-8.246
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-20	1.148
14. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.141	-14.164
15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52.282	92.758
16. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	317	111
17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkoop	-	906
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.458	79.611
18. Opbrengst overige activiteiten	1.761	1.385
19. Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	1.761	1.385
20. Overige organisatiekosten	-	-
21. Leefbaarheid	-3.203	-4.841
22. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
23. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	7	7
24. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10	7
25. Rentelasten en soortgelijke kosten	-18.364	-19.486
Saldo financiële baten en lasten	-18.347	-19.472
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	62.324	104.781
26. Belastingen	-43.616	39.322
27. Resultaat deelnemingen	628	1.313
RESULTAAT NA BELASTINGEN	19.337	145.415

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

De enkelvoudige jaarrekening van Domijn is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Domijn.

Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Domijn geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Herwaarderingsreserve

Domijn vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op marktwaardecomplexniveau als zijnde het verschil in waarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (historische kostprijs) en de marktwaarde. Bij de bepaling van de historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen of waardeverminderingen. Deze bepaling kon niet altijd eenduidig worden toegepast wegens het ontbreken van informatie met betrekking tot een mogelijke waardevermindering op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans
(bedragen x € 1.000)

1. Vastgoedbeleggingen

1.1-1.2 Vastgoed in exploitatie

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
1-1-2016			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	774.051	163.601	937.652
Cumulatieve waardeveranderingen	636.837	-16.593	620.244
Herclassificatie (cf. scheidingsvoorstel)	-46.323	46.323	-
Boekwaarde per 1 januari 2017	1.364.565	193.331	1.557.896
Boekwaarde per 1 januari 2017	1.364.565	193.331	1.557.896
<i>Mutaties</i>			
Investerings – initiële verkrijgingen	1.572	752	2.324
Investerings – oplevering nieuwbouw	13.571	3.998	17.569
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	2.873	397	3.270
Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties en overnames			-
Buitengebruikstellingen en afstotingen			-
Effecten vanwege deconsolidaties			-
Subsidies			-
Overboekingen naar voorraden	-1.744	-1.461	-3.205
Overboekingen naar vastgoed ten dienste van exploitatie			-
Overboekingen naar verkopen onder voorwaarden			-
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-728	728	-
Aanpassing marktwaarde	46.716	7.129	53.845
Overige mutaties	-10.166	-12.882	-23.048
Totaal mutaties 2017	52.094	-1.339	50.755
31-12-2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	733.106	201.456	934.561
Cumulatieve waardeveranderingen	683.553	-9.464	674.089
Boekwaarde per 31 december 2017	1.416.659	191.992	1.608.651

	2017	2016
	€	€
Saldo herclassificatie/herkwalificatie	-	-
<i>Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van DAEB-vastgoed in exploitatie naar niet DAEB vastgoed in exploitatie op basis van het goedgekeurde scheidingsvoorstel</i>		
Aantal verhuureenheden	7	
Boekwaarde/marktwaarde verhuureenheden	1.312	
Effect op toename herwaarderingsreserve	-	
Effect op afname herwaarderingsreserve	-	
	-	-
Effect op overige waardeverminderingen winst- en verliesrekening	-165	
Effect op overige waardevermeerderingen winst- en verliesrekening	-	
	-165	-
	2017	2016
	€	€
Saldo herclassificatie/herkwalificatie	-	-
<i>Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van niet DAEB-vastgoed in exploitatie naar DAEB vastgoed in exploitatie op basis van het goedgekeurde scheidingsvoorstel</i>		
Aantal verhuureenheden	66	
Boekwaarde/marktwaarde verhuureenheden	584	
Effect op toename herwaarderingsreserve	354	
Effect op afname herwaarderingsreserve	-	
	354	-
Effect op overige waardeverminderingen winst- en verliesrekening	-8	
Effect op overige waardevermeerderingen winst- en verliesrekening	207	
	199	0

1.3 -1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	DAEB vastgoed in ontwikke- ling bestemd voor eigen exploitatie	Niet DAEB vastgoed in ontwikke- ling bestemd voor eigen exploitatie
	€	€	€
1-1-2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	17.369	87.442	7.776
Cumulatieve herwaarderingsreserves	-984	-82.076	-5.739
Boekwaarde per 1 januari 2017	16.385	5.366	2.036
<i>Mutaties:</i>			
Investerings- en overboeking	-	21.990	15.055
Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties	-	-	-
Desinvesteringen	-	-	-
Effecten vanwege deconsolidaties	-	-	-
Subsidies	-	-	-
Overboekingen naar onderhoud	-	-1.586	-
Overboekingen naar mva in exploitatie	-512	-14.281	-7.124
Overboeking naar voorraad	-380		
Overboeking naar verkoopresultaat	-888	23	-
Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen	-	-1.661	-1.163

Herwaarderingen	745	-	-
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-	-6.411	-5.045
Totaal mutaties 2017	-1.035	-1.926	1.723

31-12-2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	15.589	91.927	14.544
Cumulatieve herwaarderingen	-239	-88.487	-10.784
Boekwaarde per 31 december 2017	15.350	3.440	3.759

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2017	2016
	Koopgarant	Koopgarant
Aantal verhuureenheden 1 januari	133	150
Verkopen boekjaar	-	1
Terugkopen boekjaar	15	18
Aantal verhuureenheden 31 december	118	133

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 15% en 20%. Daarnaast heeft Woningcorporaties Domijn een terugkoopverplichting. Het aandeel van Woningcorporatie Domijn in de waardeontwikkeling van de woning varieert van 22,5% tot 50% .

De waardering van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt aan de hand van de actuele taxatierapporten bij mutatie. Op deze actuele waarden wordt de overeengekomen korting in mindering gebracht.

Voor de waardering van VOV woningen die niet hebben gemuteerd in 2016 wordt aansluiting gelegd met taxatierapporten van vergelijkbare woningen die gemuteerd zijn in 2016. Indien die niet aanwezig zijn vindt afstemming plaats met de meest recente gegevens zoals WOZ-waarden.

2. Materiële vaste activa

In het boekjaar werd ter zake vastgoed ten dienste van de eigen exploitatie een bedrag van € 669.000 (2016: € 548.500) aan bouwrente geactiveerd.

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	€
1-1-2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	31.747
Cumulatieve herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-25.960
Boekwaarde per 1 januari 2017	5.787
<i>Mutaties</i>	
Investerings	6.952
Waardeveranderingen bestaand bezit	-1.563
Herwaarderingen	-1.711
Afschrijvingen	-1.036
Totaal mutaties 2017	2.642
31-12-2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	38.699
Cumulatieve herwaarderingen	-1.711
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-28.559
Boekwaarde per 31 december 2017	8.429

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:		
Bedrijfsgebouwen	lineair	35 jaar
Inventaris	lineair	10 jaar
Vervoermiddelen	lineair	5 jaar
Automatisering	lineair	5 jaar

3. Financiële vaste activa

3.1. Deelnemingen en vorderingen op groepsmaatschappijen

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

	Deelnemingen in groeps- maatschap- pijen	Vorderingen op groeps- maatschapp- ijen	Totaal
	€	€	
Boekwaarde per 1 januari 2017	8.185	-	8.185
<i>Mutaties:</i>			
Aankopen, verstrekte leningen	-	-	-
Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties	-	-	-
Verkopen	-	-	-
Aflossingen	-623	-	-623
Effecten vanwege deconsolidaties	-	-	-
Waardeverminderingen	-	-	-
Terugnemingen waardeverminderingen	-	-	-
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	658	-	658
Dividend	-360	-	-360
Aandeel in overige rechtstreekse vermogensmutaties	-21	-	-21
Boekwaarde per 31 december 2017	7.839	-	7.839
Cumulatieve waardeverminderingen per 31 december 2017	-	-	-
Cumulatieve ongerealiseerde herwaardering per 31-12-2017	160	-	160

IT Woon (100%)

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2017	686	477
<i>Mutaties:</i>		
Aankopen, verstrekte leningen, stortingen	-	-
Verkopen	-	-
Aflossingen	-	-
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	143	380
Dividend	-360	-170
Aandeel in overige rechtstreekse vermogensmutaties	-	-
Correctie resultaat voorgaand jaar	-21	-1
Boekwaarde per 31 december 2016	448	686

	2017	2016
	€	€
VOF DnA (50% deelneming)		
Boekwaarde per 1 januari 2017	123	88
<i>Mutaties:</i>		
Aankopen, verstrekte leningen, stortingen	-	-
Verkopen	-	-
Aflossingen	-123	-
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	-	35
Dividend	-	-
Aandeel in overige rechtstreekse vermogensmutaties	-	-
Boekwaarde per 31 december 2017	-	123

De VOF DnA is in 2017 geliquideerd.

	2017	2016
	€	€
VOF GOS (50% deelneming)		
Boekwaarde per 1 januari 2017	7.376	7.756
<i>Mutaties:</i>		
Aankopen, verstrekte leningen, stortingen	-	-
Verkopen	-	-1.250
Aflossingen	-500	-
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	515	870
Dividend	-	-
Aandeel in overige rechtstreekse vermogensmutaties	-	-
Boekwaarde per 31 december 2017	7.391	7.376

Het eigen vermogen ultimo 2017 op basis van historische kostprijs bedraagt € 14,78 mln. Het voorlopig resultaat 2017 bedraagt € 1,031 mln.

3.2. Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van de activa t.d.v. de exploitatie en de activa in ontwikkeling. Per 31 december 2017 bedraagt de latentie op het vastgoed € 7.429.000,- (2016: € 12.012.000,-) en voor de verliescompensatie € 0,- (2016: € 25.272.000,-).

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (verkoopvijver) is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	-	531
Mutatie als gevolg van stelselwijziging	-	-
Gecorrigeerde stand per 1 januari	-	531
Verrekend in boekjaar/vorming latentie in boekjaar	-	-531
Boekwaarde per 31 december	-	-

Vanwege het feit dat de fiscale waarde eind 2016 lager ligt dan de commerciële waarde van het te verkopen bezit, is deze latentie overgeheveld naar de passiva kant en verantwoord onder de voorziening latente belastingverplichtingen.

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (activa t.d.v. exploitatie) is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	48	-
Afloop	-25	-
Vorming in boekjaar	-	48
Boekwaarde per 31 december	23	48

De latentie voor activa t.d.v. exploitatie is gevormd als gevolg van het verschil tussen de commerciële en fiscale afschrijvingstermijn van de investeringen in automatisering. Deze post loopt naar verwachting in 2 jaar weg. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 24.606,-.

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (activa in ontwikkeling) is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	9.878	-
Afloop	-9.878	-
Vorming in boekjaar	-	9.878
Boekwaarde per 31 december	-	9.878

De latentie voor activa t.d.v. exploitatie is gevormd als gevolg van het verschil tussen de commerciële en fiscale afschrijvingstermijn van de investeringen in automatisering. Deze post loopt naar verwachting in 2 jaar weg.

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (afschrijvingspotentieel) is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.888	2.030
Verrekend in boekjaar/vorming latentie in boekjaar	-896	-142
Boekwaarde per 31 december	992	1.888

De latentie voor het afschrijvingspotentieel is gevormd als gevolg van het feit dat er fiscaal kan worden afgeschreven tot en met een bodemwaarde van 100% van de WOZ-waarde. Deze post loopt naar verwachting in 50 jaar weg. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 1.278.864,-.

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (woningen VOV) is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	198	-
Afloop	-	-
Vorming in boekjaar	-84	198
Boekwaarde per 31 december	114	198

De latentie voor de woningen verkocht onder voorwaarden is gevormd vanwege het verschil tussen fiscale en commerciële waardering. Deze is gebaseerd op de verwachte terugkoop in de komende 5 jaar van de woningen verkocht onder voorwaarden. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 122.937,-.

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (verliescompensatie) is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	25.272	282
Vorming in boekjaar	-25.272	24.990
Boekwaarde per 31 december	-	25.272
Totaal belastinglatenties	1.129	37.284

3.3. Leningen u/g

Het betreft de volgende categorieën leningen:

	2017	2016
	€	€
Leningen derden	188	200
Leningen aan Woningcorporatie Domijn gelieerde partijen	-	-
Totaal boekwaarde leningen u/g	188	200

In 2012 is er een lineaire lening verstrekt van € 250.000 (inzake huurkoopverplichting) met een looptijd van 20 jaar (jaarlijkse aflossing van € 12.500) en een rentepercentage van 3,5% aan Stichting Huize Heilige Hubertus. Hiervoor heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties goedkeuring verleend. Tevens is er een lening verstrekt aan de VOF Heemaf. Deze is tegen het 3-maands Euribor tarief + een toeslag van 1,15%.

3.4. Te vorderen BWS-subsidies

	2017	2016
	€	€
1 januari:		
Te vorderen BWS-subsidie	3	3
Bij: kortlopend deel	-	-
Te vorderen BWS-subsidie incl. vlottend deel	3	3
<i>Mutaties</i>		
Bij: toevoeging rente	-	-
Af: ontvangen BWS-subsidie	-	-
Overige mutaties	-3	-
Totaal mutaties	-3	-
31 december:		
Te vorderen BWS-subsidie	-	3
Bij: kortlopend deel	-	-
Te vorderen BWS-subsidie incl. vlottend deel	-	3

4. Voorraden

4.1. Vastgoed bestemd voor verkoop

	2017	2016
	€	€
Vervaardigingsprijs	3.545	3.780
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-	-
Boekwaarde per 31 december	3.545	3.780

In totaal zijn er per ultimo 2017 22 woningen (2016: 21 woningen en 1 grondpositie) verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat 22 woningen met een boekwaarde van € 3,36 mln binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst bedraagt € 4,16 mln.

4.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	2017	2016
	€	€
Vervaardigingsprijs	1.524	2.010
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-	-
Boekwaarde per 31 december	1.524	2.010

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2017 voor een bedrag van EUR 119.101,- (2016: € 54.924,-) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 3,0% (2016: 3%).

4.3. Overige voorraden

	2017	2016
	€	€
Onderhoudsmaterialen	217	202
Voorraad grondposities	2.040	1.199
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-	-
Boekwaarde per 31 december	2.257	1.401

Grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocatie ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. De boekwaarde van de voorraad grondposities die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs danwel de lagere opbrengstwaarde bedraagt € 2.040.000 (2016: € 1.199.000). De marktwaarde is gebaseerd op een extern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar.

De kostprijs van voorraden die gedurende het boekjaar als last is verwerkt in de winst en verliesrekening bedraagt € 19.285,- (2016: € 9.684,-)

5. Vorderingen

	31.12.2017		31.12.2016	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	2.438	-	1.630	-
Gemeenten	-	-	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.635	-	1.663	-
Latente belastingvordering(en)	1.501	-	10.278	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	510	-	73	-
Overige vorderingen	1.261	-	332	-
Overlopende activa	865	921	3.085	249
	8.210	921	17.061	249

5.1. Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2017	2016
	€	€
Huurdebiteuren	2.907	2.113
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-469	-483
Boekwaarde per 31 december	2.438	1.630

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2017 is 2,35% van de nettojaarhuur (2016: 1,7%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	483	553
Dotatie ten laste van de exploitatie	-14	-70
Afgeboekte oninbare posten	-	-
Boekwaarde per 31 december	469	483

5.2. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Het saldo vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Vordering Domijn Projecten BV	1.635	1.631
Vordering VOF GOS	-	32
Vordering Hoge Bothof Ontwikkeling BV	-	-
	1.635	1.663

5.3. Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van de activa t.d.v. de exploitatie. Per 31 december 2017 bedraagt de latentie op het vastgoed (MVA t.d.v. exploitatie, woningen VOV, MVA in ontwikkeling en afschrijvingspotentieel) € 4.726.000,- (2016: € 3.613.000,-) en voor de verliescompensatie € 6.611.000,- (2016: € 6.665.000,-).

Het verloop van de post overige latente belastingvorderingen (exclusief verliescompensatie) is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	3.613	202
Afloop	-3.363	3.411
Overig	-	-
Overheveling naar voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	250	3.613

Het verloop van de post latente belastingvorderingen (verliescompensatie) is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	6.665	2.663
Afloop	-5.414	4.002
Overig	-	-
Overheveling naar voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	1.251	6.665
Totaal latente belastingvordering	1.501	10.278

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van deze latenties bedraagt € 1.282.150,-.

5.4. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te vorderen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2017	2016
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekering	-	-
Omzetbelasting	510	73
Vennootschapsbelasting	-	-
Totaal belastingen en premies per 31 december	510	73

5.5 - 5.6. Overige vorderingen en overlopende activa

Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	2017	2016
	€	€
Overige vorderingen	1.261	332
Totaal overige vorderingen	1.261	332
Te ontvangen rente	-	-
Vooruitbetaalde posten	-	2.761
Overige overlopende activa	865	324
Totaal overlopende activa	865	3.085
	2.126	3.417

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2017. De daling van de vooruitbetaalde posten in 2017 t.o.v. 2016 wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de facturen van Cegeka en Centraal Beheer in 2016 vooruitbetaald zijn en door de afboeking van de kosten voor de kadastrale inmeting die we in 2017 ten laste van het verkoopresultaat hebben geboekt.

6. Liquide middelen

	2017	2016
	€	€
Kas	11	8
Bank	14.814	7.650
Totaal liquide middelen per 31 december	14.825	7.658

De liquide middelen staan vrij ter beschikking en zijn terstond opeisbaar.

7. Eigen vermogen

7.1. Eigen vermogen

	2017	2016
	€	€
Wettelijke en statutaire reserves	2	2
Overige reserves	300.818	311.460
Herwaarderingsreserve	759.899	729.920
Totaal eigen vermogen per 31 december	1.060.719	1.041.382

	2017	2016
	€	€
Wettelijke en statutaire reserves	2	2

Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Stand per 1 januari	311.460	251.892
Verkopen verkocht onder voorwaarden		-4
Jaarresultaat uit voorgestelde resultaatverdeling	19.337	145.415
Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	-29.979	-85.843

Vrijval wettelijke en statutaire reserves	-	-
Stand per 31 december	300.818	311.460

Herwaarderingsreserve

	2017	2016
	€	€
Herwaarderingsreserve volgens jaarrekening vorig boekjaar	729.920	-
Stelselwijziging presentatiewijziging herwaarderingsreserve	-	644.077
Gecorrigeerde stand per 1 januari	729.920	644.077
Mutatie herwaarderingsreserve	29.979	85.843
Stand per 31 december	759.899	729.920

Het verloop van het niet-gerealiseerde eigen vermogen is als volgt:

	HWR DAEB- vastgoed in exploitatie	HWR niet DAEB- vastgoed in exploitatie	HWR onroerende zaken vov	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2017	700.753	29.050	117	729.920
Realisatie uit hoofde van verkoop/terugkoop	-2.264	-1.843	-7	-4.114
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.992	-	-	-1.992
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	59.500	7.877	333	67.710
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-17.509	-6.618	-4	-24.131
Herclassificaties/herkwalificaties	-13.136	12.415	-	-721
Overige mutaties	-1.508	-5.265	-	-6.773
Boekwaarde per 31-12-2017	723.844	35.616	439	759.899

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau/portefeuilleniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten we/geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 19.336.805,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen van Domijn. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

8. Voorzieningen

8.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	11.643	15.061
Dotaties	8.218	5.470
Onttrekkingen	-11.643	-8.888
Boekwaarde per 31 december	8.218	11.643

8.2. Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

2017	2016
€	€

Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	2.532	-
Overheveling van Financiële vaste activa	-	531
Boekwaarde per 1 januari	2.532	531
Vorming in boekjaar	-1.317	2.001
Onttrekkingen	-	-
Vrijval	-	-
Oprenting en verandering disconteringsvoet	-	-
Boekwaarde per 31 december	1.215	2.532

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard en heeft betrekking op de verwachte te verkopen woningen voor de komende 23 jaar. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 79.635 (2016: € 138.530) binnen een jaar wordt gerealiseerd.

8.3. Voorziening deelnemingen

Het verloop van de post voorziening deelnemingen is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	116	117
Dotaties	17	8
Onttrekkingen	-	-9
	2	
Boekwaarde per 31 december	131	116

Het betreft de voorziening voor twee deelnemingen waarin de negatieve resultaten zijn verantwoord, te weten NCE BV en WOM Laares BV. Deze deelnemingen zullen naar verwachting in resp. 2 en 3 jaar worden geliquideerd.

8.4. Overige voorzieningen

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	424	423
Dotaties	-	1
Uitgaven	-	-
Vrijval	-	-
	9	
Boekwaarde per 31 december	415	424

De overige voorzieningen hebben betrekking op jubileumverplichtingen. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 56.182 (2016: € 31.975) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 22.856 (2016: € 92.585) na vijf jaar.

9. Langlopende schulden

9.1. - 9.2. Schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van Woningcorporatie Domijn en haar groepsmaatschappijen is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	539.563	550.045
Bij: nieuwe leningen	20.000	20.000
Bij: mutatie roll over	12.000	-
Af: aflossingen	-20.385	-30.482
Af: extra aflossing	-584	-
Boekwaarde per 31 december	550.594	539.563
Marktwaaarde per 31 december	754.407	789.238

9.3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2017	2016
	€	€
1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	16.555	18.223
Vermeerderingen/verminderingen	-	138
Boekwaarde per 1 januari	14.453	15.874
<i>Mutaties</i>		
Opwaarderingen	750	681
Afwaarderingen	-	-
Saldo mutaties	750	681
31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	14.453	15.874
Vermeerderingen/verminderingen	750	681
Boekwaarde per 31 december	15.203	16.555

Gedurende 2017 zijn er geen woningen (2016: 1) onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € 0 (2016: € 137.600).

10. Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Schulden aan overheid	529	522
Schulden aan kredietinstellingen	19.855	29.961
Schulden aan leveranciers	2.360	823
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.243	3.335
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overige schulden	87	4.714
Overlopende passiva	16.572	13.152
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	42.648	52.507

10.1. Schulden aan overheid

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	529	522
Overige schulden aan overheid	-	-
Totaal schulden aan overheid	529	522

10.2. Schulden aan kredietinstellingen

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	19.855	29.961
Overige schulden aan kredietinstellingen	-	-
Totaal schulden aan kredietinstellingen	19.855	29.961

Woningcorporatie Domijn heeft bij Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) een kredietfaciliteit ter grootte van € 8 miljoen (2016: € 15 miljoen). Op balansdatum is voor € 0,0 mln (2016: € 0,0 mln.) van deze faciliteit gebruikt.

10.3. Schulden aan leveranciers

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Schulden aan leveranciers	2.360	823

10.4. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1	-

10.5. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	171	183
Omzetbelasting	3.072	3.152
Vennootschapsbelasting	-	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	3.243	3.335

10.6. Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Overige schulden		
Voorfinanciering WBO in WGT	-	2.438
overige schulden	87	2.276
Totaal overige schulden	87	4.714

10.7. Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
Niet vervallen rente	8.150	8.518
Vooruitontvangen huren	948	922
Nog te verrekenen servicekosten	1.144	1.094
Overige overlopende passiva	6.330	2.531
Totaal overlopende passiva	16.572	13.065

Niet in de enkelvoudige balans opgenomen rechten en verplichtingen (bedragen in € 1)

WSV-obligoverplichtingen

Per 31 december 2017 heeft Domijn een obligo van € 21,7 mln. (2016: € 22,2 mln.) van door het WSW verstrekte borgstellingen. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Ultimo 2017 bedraagt het schuldrestant dat door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gegarandeerd is € 571,0 mln. Het obligo ad. € 21,7 mln. is opeisbaar indien blijkt dat het totale risicovermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft onderzoek uitgevoerd naar de liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Op het moment van opmaken van de jaarrekening zijn er geen indicaties dat dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

Wet Keten Aansprakelijkheid

Domijn betaalt de BTW over de aan haar geleverde onderhouds- en nieuwbouwwerkzaamheden rechtstreeks aan de fiscus. Het deel van de genoemde kosten dat betrekking heeft op loonbelasting en sociale verzekeringen wordt gestort op geblokkeerde rekening van de bedrijven. Van deze rekeningen worden alleen de fiscus of uitvoerende instellingen sociale verzekeringen betaald. Het aansprakelijkheidsrisico is door deze maatregelen zeer laag.

Aangegane verplichtingen

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 27.456.625 inclusief btw.

<u>Specificatie Projecten in ontwikkeling:</u>	in €
Grondexploitatie Bijvank Enschede	1.585.094
Nieuwbouw Bijvank fase 5 Enschede	972.452
Grondexploitatie Wiedenbroek Haaksbergen	479.358
Nieuwbouw Wiedenbroek Haaksbergen	10.250.998
Grondexploitatie Parallelweg Haaksbergen	411.917
Groot onderhoud Op de Wal Enschede	64.460
Nieuwbouw Zijland fase 2 Losser	16.911
Grondexploitatie Zuiderspoorflat Enschede	1.482.609
Nieuwbouw Zuiderspoorflat Enschede	8.658.059
Uitbreiding Erve Leppink Enschede	18.150
Grondexploitatie Performance Factory	532.970
Groot onderhoud Performance Factory	1.640.017
Grondexploitatie Iris-/Leliestraat Losser	521.526
Nieuwbouw Iris-/Leliestraat Losser	548.938
Groot onderhoud torens Boswinkel/Mekkelholt Enschede	89.825
Grondexploitatie De Hoeve Haaksbergen	182.518
Nieuwbouw Robsonterrein Enschede	823
	<hr/>
	27.456.625

Aansprakelijkheid m.b.t. deelname in VOF's

Domijn heeft deelnemingen in een tweetal VOF's namelijk VOF Heemaf en VOF GOS. Voor alle verplichtingen die door deze VOF's zijn / worden aangegaan is Domijn hoofdelijk aansprakelijk.

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een periode van 50 jaren, eindigend op 3 juni 2060. De verplichting bedraagt in beginsel € 23.223 welke jaarlijks wordt herzien overeenkomstig een prijsindexcijfer en tienjaarlijks wordt herzien overeenkomstig een dan geldende kapitaalmarktrente.

Leasecontracten vervoer

Er zijn voor in totaal 25 auto's leasecontracten aangegaan waarvoor nog een totaalbedrag van € 217.890 ex btw aan verplichtingen uit voort vloeien.

Overige contracten

Ten behoeve van het gebruik van copiers is een jaarlijkse verplichting aangegaan van € 11.900 ex btw met Canon. De einddatum van dit contract is 31 oktober 2022 en vertegenwoordigd een restand bedrag van € 45.625 ex btw. Voor de telefonie is een contract afgesloten met de KPN t/m 31 december 2019 voor een bedrag van +/- € 122.000 ex btw per jaar.

Onderhoudscontract CV installaties

Het contract bij de Geas voor individuele cv ketels loopt voor 18 jaar. In dit contract zijn Kritische Prestatie Indicatoren vastgelegd. Zolang deze gehaald worden hebben wij geen reden om dit contract te ontbinden. We zijn in 2011 gestart. Elk kwartaal is er een overleg en 1 keer per jaar een jaarevaluatie. Na 9 jaar is er een moment van evaluatie en kan het contract zonder opgave van reden ontbonden worden. De contractwaarde voor 2016 was € 1.473.876 ex btw.

Bankgarantie saneringskosten grond Deurningerstraat

Domijn heeft een bankgarantie afgegeven aan Stichting Deurningerstraat Vastgoed voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiend uit de toekomstige saneringswerkzaamheden (bodemverontreiniging/asbest) behorend bij de verkoop van de Deurningerstraat 4, 6, 6a, 6b te Enschede, zulks tot ten hoogste € 100.000.

**Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige winst-en-verliesrekening
(bedragen x € 1.000)**

1. Huuropbrengsten

	2017	2016
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	90.168	91.305
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.534	1.239
	<u>91.702</u>	<u>92.544</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-1.229	-1.521
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-	-
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><u>90.473</u></u>	<u><u>91.023</u></u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	8.346	6.220
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.942	5.218
	<u>12.288</u>	<u>11.438</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-842	-189
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-	-
Subtotaal huuropbrengsten niet- DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><u>11.446</u></u>	<u><u>11.249</u></u>
Totaal huuropbrengsten	<u><u>101.919</u></u>	<u><u>102.272</u></u>

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeente zijn behaald:

	2017	2016
	€	€
Enschede	73.436	74.035
Haaksbergen	15.911	15.811
Losser	12.572	12.427
Totaal huuropbrengsten	<u><u>101.919</u></u>	<u><u>102.273</u></u>

2. Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	4.428	5.129
Contributies	-	-
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u><u>4.428</u></u>	<u><u>5.129</u></u>

3. Lasten servicecontracten

	2017	2016
	€	€
Overige goederen, levering en diensten	-6.159	-4.961
Contributies	-	-
Totaal servicecontracten	<u><u>-6.159</u></u>	<u><u>-4.961</u></u>

Hierna is een overzicht opgenomen van de lasten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn gerealiseerd:

	2017	2016
	€	€
Haaksbergen	-543	-446
Losser	-820	-298
Enschede	-4.796	-4.217
	-6.159	-4.961

4. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017	2016
	€	€
Toegerekende personeelskosten	-3.120	-2.614
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.306	-2.345
Toegerekende afschrijvingen	-225	-207
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.651	-5.166

5. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
	€	€
Onderhoudslasten (cyclisch)	-20.737	-19.746
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-5.785	-9.603
Toegerekende personeelskosten	-7.410	-2.794
Toegerekende overige organisatiekosten	-3.103	-3.103
Toegerekende afschrijvingen	-534	-575
	-	
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	37.569	-37.569

	2017	2016
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	33.884	34.455
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	3.685	2.585
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	37.569	37.040

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2017	2016
	€	€
Planmatig onderhoud	24.155	23.130
Mutatieonderhoud	4.142	4.735
Klachtenonderhoud	5.587	6.590
Totaal onderhoudslasten	33.884	34.455

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2017	2016
	€	€
Planmatig onderhoud	2.928	1.791
Mutatieonderhoud	263	300
Klachtenonderhoud	494	494
Totaal onderhoudslasten	3.685	2.585

6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
	€	€
Zakelijke lasten	-4.642	-4.700
Heffingen	-7.968	-7.124
Toegerekende personeelskosten	-	-
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.678	-1.868
Toegerekende afschrijvingen	-	-12
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.288	-13.704

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

7. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2017	2016
	€	€
Opbrengst verkoop projecten	1.046	3.559
Bij/af: resultaatneming op projecten	-7	-
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.039	3.559

8. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2017	2016
	€	€
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.046	-3.140
9. Toegerekende organisatiekosten	-	-
10. Toegerekende financieringskosten	-	-
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.046	-3.140
Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling	-7	419

11 t/m 13. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

	2017	2016
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	5.644	2.621
Af: direct toerekende kosten	-397	-72
Af: boekwaarde	-4.977	-2.244
Af: toegerekende organisatiekosten	-128	-
Verkoopresultaat bestaand bezit	143	305
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-	-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	143	305

	2017	2016
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	9.849	7.037
Af: direct toerekende kosten	-693	-192
Af: boekwaarde	-9.096	-6.002
Af: toegerekende organisatiekosten	-223	-
Verkoopresultaat bestaand bezit	-163	843
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-	-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet DAEB vastgoed in exploitatie	-20	1.148

14. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling	-15.383	-14.005
Terugname waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling	3.139	3.507
Waardeverminderingen onderhoudsprojecten	-	-1.912
Toegerekende organisatiekosten	-1.897	-1.754
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-14.141</u>	<u>-14.164</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa

15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	46.716	86.503
Afname marktwaarde	-	-
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>46.716</u>	<u>86.503</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>niet- DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	7.129	6.255
corr mutatie marktwaarde vg jaar	-1.563	-
Afname marktwaarde	-	-
	<u>5.566</u>	<u>6.255</u>

Totaal DAEB en niet- DAEB

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>52.282</u>	<u>92.758</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

16. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	988	792
Afname marktwaarde	-	-
Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	-671	681
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed vov	<u>317</u>	<u>-11</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>		
Waardeverminderingen	-	906
Terugname waardeveranderingen	-	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd	<u>-</u>	<u>906</u>

18. Opbrengst overige activiteiten

	2017	2016
	€	€
Beheerdiensten	-	-
Bemiddeling huurtoeslag	-	-
Woonzorgdiensten	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	1.761	1.385
Totaal opbrengst overige activiteiten	2.002	1.614

19. Kosten overige activiteiten

	2017	2016
	€	€
Totaal kosten overige activiteiten	-	-

Afschrijvingen materiële vaste activa

	2017	2016
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Computersoftware	640	2.258
Overige materiële vaste activa	390	1.485
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vast activa	1.030	3.743

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2017	2016
	€	€
Lonen en salarissen	10.012	10.737
Sociale lasten	1.520	1.579
Pensioenlasten	1.511	1.556
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	13.043	13.872

Het gemiddelde aantal in de groep werkzame werknemers bij woningcorporatie Domijn en IT Woon, berekend op fulltimebasis is uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2017	2016
Afdeling wonen (verhuur en verkoop)	67,11	66,53
Afdeling nieuwbouw	7,89	14,89
Afdeling beheer	80,06	74,39
Afdeling strategie en communicatie	4,86	8,86
Afdeling financiën	21,75	20,78
Overige	14,42	11,42
Totaal Domijn	196,09	196,87
Totaal IT Woon	11,00	11,00
Totaal Domijn en IT Woon	207,09	207,87

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

20. Overige organisatiekosten

	2017	2016
	€	€
	-	-

21. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclische en cyclisch:

	2017	2016
	€	€
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	-243	-234
Leefbaarheid (cyclisch)	-162	-716
Toegerekende personeelskosten	-1.877	-1.893
Toegerekende organisatiekosten	-921	-1.998
Totaal leefbaarheid	-3.203	-4.841

Honoraria accountantsorganisatie

	Deloitte Accountants B.V.	Overig	Totaal netwerk
2017			
Controle van de jaarrekening	144.950	-	144.950
Nagekomen kosten controle jaarrekening 2016	102.850	-	102.850
Andere controleopdrachten	-	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
Andere niet-controlediensten	4.326	-	4.326
	252.126	-	252.126

	Deloitte Accountants B.V.	Overig	Totaal netwerk
2016			
Controle van de jaarrekening	102.850	-	102.850
Andere controleopdrachten	-	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	102.850	-	102.850

	KPMG Accountants N.V.	Overig	Totaal netwerk
2016			
Controle van de jaarrekening			
Nagekomen kosten controle jaarrekening 2015	34.254	-	34.254
Andere controleopdrachten	-	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
Andere niet-controlediensten	4.379	-	4.379
	38.633	-	38.633

Financiële baten en lasten

22. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

2017	2016
€	€
-	-

23. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Renteopbrengsten activa in ontwikkelingen	7	7
Renteopbrengsten leningen	-	-
Renteopbrengsten BWS-subsidies	-	-
Opbrengsten overige effecten	-	-
Overige opbrengsten	-	-
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	<u>7</u>	<u>7</u>

24. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-	-3
Overige rentebaten	10	10
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>10</u>	<u>7</u>

25. Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-18.241	-19.341
Rentelasten rekening-courant	-24	-51
Resultaat derivaten	-	-
Overige rentelasten	-99	-94
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-18.364</u>	<u>-19.486</u>

In 2017 is voor een bedrag van € 859.737,- (2016: € 548.525,-) aan rentelasten geactiveerd. Deze geactiveerde rentelasten zijn opgenomen onder de post waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Voor de berekening van de te activeren rente is een rentevoet van 3% gehanteerd.

26. Belastingen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Acute vennootschapsbelasting		
2016	-	-
2017	-	-
Latente vennootschapsbelasting		
2016	-	39.322
2017	-43.616	-
Totaal belastingen	<u>-43.616</u>	<u>39.322</u>

Acute vennootschapsbelasting 2017:

Op basis van de huidige inzichten zal het verwachte positieve fiscale resultaat over 2017 € 75,9 miljoen bedragen. Het totale fiscale compensabele verlies op basis van de (concept) aangiftes VPB tot en met 2017 is afgenomen tot € 5,1 miljoen. Vanwege de compensatie zal er over 2017 geen VPB worden betaald. Derhalve is in de resultatenrekening geen bedrag opgenomen voor te betalen vennootschapsbelasting over 2017. De effectieve belastingdruk is 70% (2016: -/- 37,5%) en wijkt af van het wettelijke tarief voor de vennootschapsbelasting van 25%. Deze afwijking wordt veroorzaakt door het terugnemen van de verschillen in de commerciële en fiscale waardering (latenties).

	2017	2016
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	19.337	145.414
Af:		
Fiscale afschrijving op BOG	-2.978	-2.500
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-	-
Fiscaal resultaat projecten	-	-10.848
EIA beschikkingen	-1.353	-
Correctie rentebaten	-	-
Correctie projectsteun	-	-
Bij:		
Correctie opbrengst verkopen	-330	-2.310
Correctie afschrijvingen (geen fiscale kosten)	-	-
Correctie onderhoud	2.466	1.716
Resultaat deelnemingen	-124	-463
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	-	-
Gemengde kostenaf trek	40	43
Correctie waardeveranderingen	15.267	-67.902
Correctie belastingen	43.616	-39.322
Overig	-31	398
Mutatie compensabel verlies	-75.910	-24.226
Belastbaar bedrag	-	-
Belastingdruk 20,0% over € 0,-	-	-
Belastingdruk 25,0% over € 0,-	-	-
Totaal	-	-

27. Resultaat deelnemingen

	2017	2016
	€	€
Domijn Projecten BV	5	33
V.O.F. DnA	-	35
Hoge Bothof	-	-6
WOM Laares CV	2	9
VOF GOS	516	870
IT Woon	122	380
NCE	-17	-8
Totaal resultaat deelnemingen	628	1.313

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling, haar deelnemingen en hun bestuurders en leidinggevende functionarissen. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag. Per 31 december 2017 bedroegen de vorderingen op verbonden partijen € 1.635.000.

Ondertekening van het opstellen van de jaarrekening

Enschede, 24-4-2018

J. Salverda
Bestuurder

Vaststellen van de jaarrekening, goedkeuring van het jaarverslag, volkshuisvestingsverslag en overige verantwoordingsgegevens

Raad van Commissarissen:

A.P.J. Burghouts
Voorzitter Raad van Commissarissen

R.F. Gerard
Lid Raad van Commissarissen

G.J.T. Rine-Engwegen
Lid Raad van Commissarissen

G.H.A. Ankoné
Lid Raad van Commissarissen

D.P.E. van Zijl
Lid Raad van Commissarissen

Enschede, 24-4-2018



Deel 3

Overige verantwoordingsgegevens

Overige gegevens

- Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
- Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming
- Enkelvoudige balans DAEB en niet-DAEB

Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming

In de statuten van Domijn zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Domijn

VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Woningstichting Domijn te Enschede gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Domijn op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2017.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Domijn zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA). Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag
- De overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van het bestuur en van de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening. De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Zwolle, 24 april 2018

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: J.S. Huizinga RA

Enkelvoudige balans DAEB

(bedragen x € 1.000)

(voor resultaatbestemming)

A C T I V A	2017	2016
A. VASTE ACTIVA		
1. Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.416.659	1.364.565
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.184	9.706
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	3.441	5.366
Totaal vastgoedbeleggingen	1.429.283	1.379.637
2. Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.429	5.787
Totaal materiële vaste activa	8.429	5.787
3. Financiële vaste activa		
Deelnemingen	-	-
Latente belastingvordering(en)	1.129	24.149
Leningen u/g	2.099	200
Te vorderen BWS-subsidies	-	3
Interne lening	83.067	89.000
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	132.797	142.972
Totaal financiële vaste activa	217.026	256.324
Totaal Vaste Activa	1.654.738	1.641.748
B. VLOTTENDE ACTIVA		
4. Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.478	1.546
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
Overige voorraden	592	727
Totaal voorraden	2.070	2.273
5. Vorderingen		
Huurdebiteuren	2.438	1.630
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Latente belastingvordering(en)	1.321	6.134
Belastingen en premies sociale verzekeringen	510	73
Overige vorderingen	1.261	332
Overlopende activa	865	3.086
Totaal vorderingen	6.395	11.255
6. Liquide middelen		
	8.725	2.658
Totaal Vlottende Activa	17.190	16.186
TOTAAL ACTIVA	1.671.928	1.657.934

PASSIVA**2017****2016****7. EIGEN VERMOGEN**

Herwaarderingsreserve	753.246	729.920
Wettelijke en statutaire reserves	2	2
Overige reserves	277.960	166.045
Onverdeeld resultaat	29.512	145.415
Totaal eigen vermogen	1.060.719	1.041.382

8. VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.342	11.643
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.082	2.236
Voorziening deelnemingen	-	-
Overige voorziening	415	424
Totaal voorzieningen	8.839	14.303

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden/Leningen overheid	19.318	19.847
Schulden/Leningen kredietinstellingen	531.276	519.716
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken vov	9.128	9.848
Totaal langlopende schulden	559.722	549.411

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan overheid	529	522
Schulden aan kredietinstellingen	19.855	29.961
Schulden aan leveranciers	2.360	1.241
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.243	3.335
Overige schulden	87	4.714
Overlopende passiva	16.572	13.065
Totaal kortlopende schulden	42.648	52.838

TOTAAL PASSIVA**1.671.928****1.657.934**

Enkelvoudige balans niet-DAEB

(bedragen x € 1.000)

(voor resultaatbestemming)

A C T I V A	2017	2016
A. VASTE ACTIVA		
1. Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	191.992	193.331
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.165	6.679
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	3.759	2.036
Totaal vastgoedbeleggingen	201.916	202.046
2. Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
Totaal materiële vaste activa	-	-
3. Financiële vaste activa		
Deelnemingen	7.839	8.185
Latente belastingvordering(en)	154	13.135
Leningen u/g	-	-
Te vorderen BWS-subsidies	-	-
Interne lening	-	-
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	-	-
Totaal financiële vaste activa	7.993	21.320
Totaal Vaste Activa	209.909	223.366
B. VLOTTENDE ACTIVA		
4. Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.067	2.234
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.524	2.010
Overige voorraden	1.665	674
Totaal voorraden	5.256	4.918
5. Vorderingen		
Huurdebiteuren	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.635	1.663
Latente belastingvordering(en)	180	4.144
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige vorderingen	-	-
Overlopende activa	-	-
Totaal vorderingen	1.815	5.807
6. Liquide middelen		
	6.100	5.000
Totaal Vlottende Activa	13.171	15.725
TOTAAL ACTIVA	223.080	239.091

PASSIVA**2017****2016****7. EIGEN VERMOGEN**

Herwaarderingsreserve	48.590	41.936
Wettelijke en statutaire reserves	-	-
Overige reserves	94.382	101.036
Onverdeeld resultaat	-10.175	-

Totaal eigen vermogen

132.797**142.972****8. VOORZIENINGEN**

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	876	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	133	296
Voorziening deelnemingen	131	116
Overige voorziening	-	-

Totaal voorzieningen

1.140**412****9. LANGLOPENDE SCHULDEN**

Schulden/Leningen overheid	-	-
Schulden/Leningen kredietinstellingen	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken vov	6.075	6.707
Interne lening	83.067	89.000

Totaal langlopende schulden

89.142**95.707****10. KORTLOPENDE SCHULDEN**

Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	-	-
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige schulden	-	-
Overlopende passiva	-	-

Totaal kortlopende schulden

1**-****TOTAAL PASSIVA****223.080****239.091**

