



domijn

100

Jaarverslag 2021

Woningcorporatie Domijn



Inhoud

Deel 1

Verklaring door het bestuur	4
Voorwoord	5
Inleiding: wie is Domijn?	8
Infographic	10

Ambitie 1: Met hart en ziel zetten we ons in om huurders fijn en betaalbaar te laten wonen en voldoende woningen beschikbaar te stellen	12
--	----

Ambitie 2: Ieder contact en elke verhuring is ráák	31
---	----

Ambitie 3: Een duurzame bedrijfsvoering; zo kunnen we ook in de toekomst onze maatschappelijke opgaven uitvoeren	43
---	----

Ambitie 4: We ontwikkelen ons steeds meer als samenwerkingspartner	49
---	----

Ambitie 5: Onze collega's krijgen alle ruimte, vrijheid en het vertrouwen om onze huurders zo goed mogelijk te helpen: elke dag opnieuw	58
--	----

Directieverslag en verslag van Raad van Commissarissen (RvC)	64
Financiële verantwoording	86

Deel 2

Jaarrekening 2021	112
-------------------	-----

Deel 3

Overige gegevens	222
------------------	-----



Deel 1

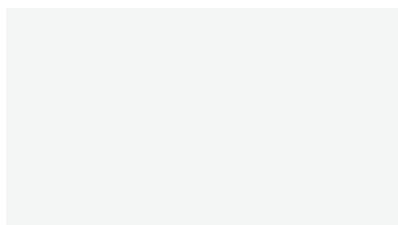
Bestuursverslag

Verklaring door het bestuur van het opstellen van de jaarstukken

Het Bestuur van Woningstichting Domijn stelde de jaarstukken 2021 op 26 april 2022 op.

Zij verklaart dat alle uitgaven die de Stichting deed, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting waren.

Enschede, 26 april 2022



Wilma van Ingen
Directeur - Bestuurder

Voorwoord

Na zo'n eerste coronajaar dachten we toch allemaal het ergste te hebben gehad? Nu weten we dat we nog maar aan het begin stonden. En terwijl ik dit schrijf, februari 2022, is deze pandemie er nog steeds. Maar zijn de maatregelen versoepeld. Naast al het persoonlijk leed, de druk op de zorg en de nare situatie voor veel ondernemers, hebben we met ons allen bewezen flexibel te zijn. Ook al zijn we het in de samenleving lang niet altijd eens met elkaar. We zijn veerkrachtig, creatief en bedenken nieuwe wegen om door te gaan. Dat geldt ook voor onze huurders én voor onze medewerkers. Ik zei het eerder, en ik zeg het opnieuw: Domijn is al 100 jaar een goed geoliede machine. Die kan tegen een stootje. En dat is maar goed ook.

Grote betrokkenheid

Pas zei iemand tegen mij: "als ik een medewerker spreek van Domijn, dan voelt het alsof hij een kleine baas is. Zo begaan met z'n klanten en met de kwaliteit die hij wil leveren. Mooi is dat!" En ja, ik herken dat wel. Ik hoor het als ik huurders spreek. Hoe ze in quarantaine zaten en er tóch een monteur van Domijn kwam. Zonder elkaar te zien of te spreken in de woning, wist onze vakman de lekkage te vinden en op te lossen. Hij volgde een aantal gele plakbriefjes op de muur. En vond de weg naar boven. Een uurtje later zwaaide hij door het raam gedag en was het probleem opgelost. Die betrokkenheid van medewerkers zie ik ook sterk onderling. Collega's hielpen elkaar tijdens de lockdown op allerlei manieren. Kon er niet vergaderd

worden op kantoor? Dan werd er bijvoorbeeld een wandelvergadering gemaakt. En zo bleven we toch met elkaar in contact. Er was ook veel begrip voor collega's met schoolgaande kinderen thuis. Want ga er maar aan staan, de balans tussen het werk en tijdelijk 'niet schoolgaande' kinderen was voor veel collega's pittig. Samen bleven we onze schouders eronder zetten. En continu zorgen voor goede oplossingen.

Regionaal en landelijk op de kaart

In het vorige jaarverslag hebben we al iets gezegd over de regionale en landelijke voortrekkersrol die Domijn neemt. Dat zie je in ons werkveld aan de innovatieve manier van bouwen met onze aannemers. Hoe we met relatief weinig middelen, goede en duurzame woningen bouwen. Mooi voorbeeld daarvan is De Lange School in Losser.



Dit appartementencomplex is vrijwel helemaal in de werkplaats van Dura Vermeer voorbereid. En ter plekke als een soort legostenen op elkaar gezet. Dit noemen we modulair bouwen. Onze voortrekkersrol valt ook op binnen regionale en landelijke samenwerkingsverbanden zoals binnen WoON Twente, waarbij alle regionale woningcorporaties zijn aangesloten. En waarvan ik inmiddels anderhalf jaar voorzitter mag zijn. Als één van de grotere spelers delen we bewust kennis en ervaring met collega's. Op hun beurt inspireren zij ons en maken we samen stappen. En ook met de landelijke branchevereniging Aedes, waarmee we samen optrekken bijvoorbeeld over





afschaffing van de verhuurderheffing. Op 23 september 2021 werd in Den Haag een eerste stap gezet door deze structureel met een kwart af te schaffen.

Die verhuurderheffing was, zoals Aedes voorzitter Martin van Rijn zo inlevend zei: 'een kiezel in de schoen van corporaties'. Inmiddels weten we (coalitieakkoord nieuwe kabinet) dat deze heffing vanaf 2023 in z'n geheel wordt afgeschaft. Het gaat daarbij om veel geld dat jarenlang ten koste ging van de sociale woningbouw. Voortaan kunnen we dat geld besteden aan grote projecten als het verder verduurzamen of het versnellen van nieuwbouw en de leefbaarheid in de wijken. Met de enorme krapte op de huidige woningmarkt en de ambitieuze klimaatdoelstellingen van Nederland, is dit extra geld belangrijker dan ooit.

Innovatie voor betaalbare woningen

In samenwerking met Change=, gaan we de innovatieve woonvorm 'Living as a service' (community) verder ontwikkelen. Dit zijn modulaire, industriële compacte wooneenheden. Domijn is de eerste in Nederland die dit concept in deze grootschalige omvang heeft uitwerkt. Een ander mooi voorbeeld is Thimo 365. Dit zijn betaalbare en comfortabele woningen voor kleine huishoudens. We hebben een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor dit industriële, circulaire en flexibele woonproduct. In 2021 hebben we ook drie woningen INDU-ZERO gerealiseerd. Bestaande huurwoningen kregen een innovatief renovatiepakket als 'jas' aangetrokken. Dit renovatieconcept biedt kansen voor de energietransitie en de realisatie van de klimaatdoelstellingen. Ook in dit project is samenwerking het sleutelwoord. Bedrijven, kennisinstellingen, brancheorganisaties en overheid

vinden elkaar in Europees verband. Samen ontwikkelen we een blueprint voor een renovatiefabriek. Zo werken we mee aan betaalbare oplossingen voor duurzame woningrenovatie. En slimme technieken zijn hard nodig, want de prijzen van staal, koper en hout zijn door schaarste op de markt, snel gestegen in 2021. De verwachting was dat de vraag naar bouwmaterialen door corona zou afnemen. Het tegenovergestelde bleek waar. Dus we blijven zoeken naar kwalitatief goede bouw- en renovatietechnieken, om binnen de financiële kaders zoveel mogelijk te realiseren voor onze huurders. Ook de capaciteit, het vinden van voldoende personeel wordt moeilijker. Gelukkig kunnen wij nog steeds goed uitvoering geven aan ons werk.

Samen sterk

Bijzonder trots ben ik op onze medewerkers en hun voortdurende inzet om dingen anders en beter te doen. Hulpmiddel daarbij is PowerBI. Deze interactieve tool helpt ons bij het visualiseren van data. Het levert heel veel op aan inzicht, overzicht en aantrekkelijke beelden. Maar niets gaat vanzelf. Intern leiden collega's elkaar op om te werken met PowerBI. Het kost echt even tijd en moeite om rapportages over te nemen in dit systeem en er vervolgens mee te leren werken. Maar als je ziet wat het oplevert, is het de moeite waard. Dit zijn fijne ontwikkelingen. Je zet je in als team en het succes bevordert het werkplezier. Wat onze huurders daarvan merken? Een voorbeeld: sinds de afdeling incasso werkt met een dashboard dat gebouwd is met deze interactieve tool, zijn de huurachterstanden bij Domijn historisch laag. Dat is fijn voor ons als organisatie, maar zeker ook voor de huurders. Financiële stress is immers een van de ergste vormen van stress die een mens kan hebben. En hoe eerder je er met elkaar over praat, hoe eerder je aan een oplossing kunt werken om erger te voorkomen.





Als organisatie zijn we toekomstgericht

We hebben aandacht voor onze huurders. En we bieden onze medewerkers de ruimte om zich te ontwikkelen in de richting die bij hen past. Daarvoor is het belangrijk om met elkaar in gesprek te blijven en om elkaar te ontmoeten. Op grond van gesprekken met iedereen is er een Strategisch Personeels Plan gemaakt. Dat geeft ons houvast voor de toekomst. Het goed met elkaar in contact blijven is wat we de komende tijd hopelijk weer veel vaker kunnen doen nu coronamaatregelen toch echt lijken te versoepelen.

Wij hebben als Domijn de nodige verdrietige dingen meegemaakt in 2021. Ziektes en het overlijden van lieve mensen die dicht bij ons staan, hebben een enorme impact. Maar in lief en leed zijn we er voor elkaar. Ik durf best te zeggen dat ik zeker weet dat we elkaar blijven vinden en bijstaan. Dat we oog en oor houden voor elkaar. Want we zeggen niet voor niets vaak: we werken niet bij Domijn; samen zijn we Domijn.

Vanuit het bestuur en de RvC zien we een mooie balans tussen het in vertrouwen met elkaar werken en het bewaken van doelen, processen en resultaten. Een fijne samenwerking die smaakt naar meer.

Deze balans koesteren we om gestaag verder te werken aan dat waarvoor we samen staan. Een fijn, betaalbaar huis in een veilige en prettige omgeving.

Dit voorwoord is slechts een greep uit de vele gebeurtenissen en ontwikkelingen in 2021. Het nu volgende jaarverslag maakt het overzicht compleet. We sluiten zo een bijzonder jaar af. Een jaar waarin we ons 100-jarig jubileum vierden. Helaas niet helemaal zoals we dat gepland hadden. Maar toch met mooie ontmoetingen met onze huurders. Onder andere tijdens een lunch, een ballonvaart en niet te vergeten onze unieke theatervoorstelling: '100 jaar Noaberschap' in het Wilminktheater. Ondanks de uitzonderlijke omstandigheden, is er ontzettend veel ondernomen. Een jaar waarin we ondanks alles heel goed hebben samengewerkt en we ons voorbereid hebben op de toekomst. Op naar de volgende 100 jaar!

Wilma van Ingen
Directeur- bestuurder Domijn



Wilma van Ingen

Wij zijn Domijn

Organisatie

Ons werk benaderen wij vanuit drie kernvragen:

1. Waarom doen we dingen?
2. Doen we de dingen goed?
3. Doen we de goede dingen?

Het 'waarom', onze collectieve ambitie, formuleerden onze medewerkers als volgt:

”

“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 dragen we bij aan het gevoel van onze huurders en onze partners dat we 'naast hen staan'.

Of onze medewerker nu bij het team financiën, Front Office, verhuur, vastgoed of incasso werkt. De ambitie zorgt dat er focus is en dat iedereen bijdraagt op basis van zijn of haar talenten. 'Samen zijn wij Domijn'.



Collectieve ambitie als kompas

Dit kan alleen als we uitgaan van het vakmanschap van en het vertrouwen in onze medewerkers. Zij bepalen wat zij in bepaalde situaties moeten doen. Zo zorgen we dat onze medewerkers zo weinig mogelijk hinder hebben van regels, procedures en protocollen. Uiteraard zonder de wettelijke kaders en onze eigen kaders uit het oog te verliezen. Tegelijkertijd geven we onze medewerkers duidelijke kaders waarbinnen ze kunnen werken. Die balans vinden we steeds beter en dat voelt goed.

Specifiek maatwerk

Alert reageren op (maatschappelijke) veranderingen en situaties in de praktijk; dat vinden we belangrijk. Daarom blijven we altijd up-to-date. 'Hoe het vroeger ging' is niet bepalend voor wat we nu doen en straks. We richten ons op dat wat nu en in de toekomst noodzakelijk en goed is. Voor specifieke problemen die 'het recht op een thuis' in de weg staan, zorgen we met specifiek en individueel maatwerk voor duurzame oplossingen. Iedereen moet mee kunnen doen. Door onze inzet proberen we maatschappelijke kosten (in de hele keten) zoveel mogelijk te beperken.

Onze ambities en werkwijze

Een netwerk- of samenwerkingsorganisatie waarbij het draait om vakmanschap, verantwoordelijkheid, vrijheid en verbinding; dat kenmerkt onze organisatiestructuur. Van 'de controle loslaten' naar 'durven, doen en ondersteunen'.

De controlemechanismen werken als daar om gevraagd wordt of als het moet volgens de Governance, wetgeving of bedrijfsmatig. Uit ons risicobeleid blijkt de balans tussen kansen en risico's gezond.

In 2020 stelden we ons Ondernemingsplan 2020-2023 vast en brachten we focus aan via vijf ambities. Deze vertaalden we in de loop van 2020 in concrete acties. De opbouw van dit jaarverslag is gebaseerd op deze vijf ambities.

1

Met hart en ziel zetten we ons in om huurders fijn en betaalbaar te laten wonen en voldoende woningen beschikbaar te hebben.

2

Ieder contact en elke verhuuring is ráák.

3

Een duurzame bedrijfsvoering; zo kunnen we ook in de toekomst onze maatschappelijke opgaven uitvoeren.

4

We ontwikkelen ons steeds meer als een samenwerkingspartner.

5

Onze collega's krijgen alle ruimte, vrijheid en het vertrouwen om onze huurders zo goed mogelijk te helpen. Elke dag opnieuw.

We hebben kwalitatief goede en betaalbare woningen die mensen met een lager inkomen kunnen huren. In goed overleg met (toekomstige) huurders proberen we zo goed mogelijk voor een passend (t)huis te zorgen. Lukt het een huurder niet om zich thuis te voelen? Dan proberen onze medewerkers hier een passende oplossing voor te vinden. Dat is wat we doen. We doen dit in de gemeenten Enschede, Haaksbergen en Losser.



Het jaaroverzicht 2021 in vogelvlucht

Iedereen heeft recht op een thuis: een fijne en betaalbare woning waar je lekker jezelf kunt zijn.

Bij alles wat we doen vragen we ons steeds af: Waarom doen we dingen? Doen we de dingen goed? En doen we de goede dingen. Onze ambitie is hierbij altijd het vertrekpunt:

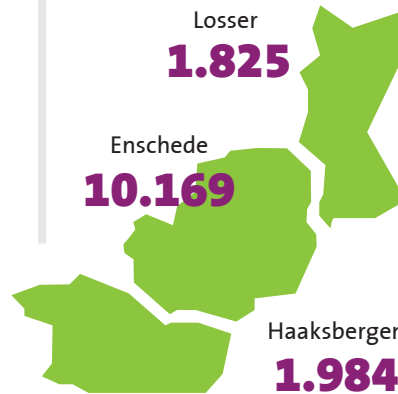
Thuis is de **belangrijkste plek** in ons leven. Wij vinden dat iedereen **recht heeft op een 'thuis'**. Daarom zetten wij ons, samen met onze huurders en partners, in voor fijne woningen, straten en buurten. Ieder pakt daarbij zijn **eigen verantwoordelijkheid**. We zijn altijd duidelijk in wat wel 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.



224
medewerkers



13.978 1.211
woningen totaal sociale verhueringen



Gemiddeld aantal reacties per woning

337
op eengezinswoningen

385
op meergezinswoningen

Gemiddelde zoektijd

10,82
maanden



Lancering corpofit.nl



Onderzoek en aandacht voor goede balans tussen hard- en softcontrols



Strategisch personeelsplan opgeleverd

Leefbare buurten en wijken



Totaal aantal meldingen

814

- 1 Geluidsoverlast (195)
- 2 Tuin/balkon (97)
- 3 Burenruzie (62)

We zijn vaak in de wijk om samen met huurders voor een fijne buurt te zorgen. En bieden een helpende hand waar het kan.



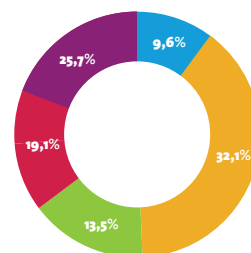
Verduurzaming

329 Verduurzaamde woningen complexmatig

In 2021 heeft het kabinet besloten om een eenmalige huurverlaging toe te passen voor ongeveer 1.250 huishoudens. Ook heeft er op 1 juli 2021 geen huurverhoging, maar een huurbevrozing plaatsgevonden.



Besteding van de huuropbrengsten



- Nieuwbouw en sloop
- Onderhoud en woningverbeteringen
- Rente
- Heffingen + VPB
- Bedrijfslasten

Comfortabel, duurzaam en betaalbaar wonen



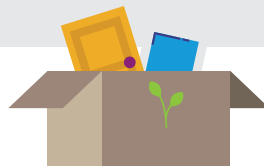
23.871

Uitgevoerde reparaties

Ambitie en aanpak duurzaamheid

Onze doelen zijn helder: vóór 2050 al onze woningen CO2-neutraal. En circulair, klimaatadaptief (ver)bouwen. In onze aanpak houden we altijd onze missie voor ogen, want goed en betaalbaar wonen voor mensen met een lager inkomen is voor ons het belangrijkste. Daarom blijven we realistisch in wat we wel en niet kunnen doen. Wat we weten, passen we grootschalig toe. Daarnaast experimenteren we met nieuwe oplossingen. Geven die een goed én betaalbaar resultaat, dan passen we die toe op andere woningen.

Met het project INDU-ZERO ontwikkelen we renovatiepakketten voor het duurzaam maken van huizen. Deze pakketten worden in de fabriek gemaakt. Hiermee gaat het proces van verduurzamen sneller en goedkoper. En zijn de woonlasten voor onze huurders zo laag mogelijk.



Speerpunten 2021

- 1 Oplevering 3 pilotwoningen verduurzaamd met een INDU-ZERO renovatiepakket
- 2 Eerste proef betaalbare en duurzame bouwmethode voor appartementengebouwen: De Lange School in Losser
- 3 Experiment thermisch compartimenteren afgerond: resultaten boven verwachting
- 4 Pilot circulair keukenproces: oude keukens zijn de grondstof voor nieuwe
- 4 Deelname Energieloket Enschede: gratis energiebesparende producten voor onze huurders

Om onze verduurzamingsambities in te vullen, zoeken we strategische samenwerking:

- 1 Met Saxion Hogescholen voor onderzoek en ontwikkeling.
- 2 Met Reimarkt voor de snelle blok-voor-blok verduurzaming.
- 3 Met Dura Vermeer voor ontwikkeling gezamenlijk innovatie: eerste pilot duurzame, betaalbare appartementen in Losser. Met Twentse corporaties verenigd in WoON Twente voor de invulling van de gezamenlijke regionale verduurzamingsambities”

Met de gemeenten van onze werkgebieden en stakeholders werken we aan:

- 1 Warmtetransitieplannen
- 2 Wijkuitvoeringsplannen



+21 Nieuwbouw
huur



-84 Sloop

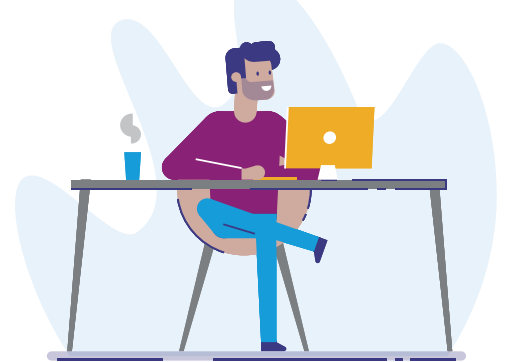


-73 Verkoop



+6 Aankoop

Contact met de klant



100.493

Aantal contacten met onze huurders



79.685

Telefoontjes



1.001

Post



16.809

E-mails



2.836

Beantwoorde
social media
berichten



162

Bezoekers kantoor

Ons werk tijdens de corona-maatregelen

Het werk in de wijk en van onze vakmannen gaat door. Afhankelijk van de maatregelen werkten veel andere collega's thuis of op kantoor.

Onze huurders helpen de vakmannen met vindingrijke hulpmiddelen. Zoals bijvoorbeeld gele post-its in de woonkamer richting de reparatie, zodat onze collega's precies weten waar ze moeten zijn. Zo bezoeken we in quarantainetijd tóch de woningen. En werken we samen aan oplossingen en een fijn thuis voor iedereen!



domijn

Ambitie 1

Met hart en ziel zetten we ons in om huurders fijn en betaalbaar te laten wonen en voldoende woningen beschikbaar te hebben

Ambitie 1. Met hart en ziel zetten we ons in om huurders fijn en betaalbaar te laten wonen en voldoende woningen beschikbaar te hebben.

Voldoende passend woningaanbod voor alle huurders: dat is ons doel. Voor iedereen bieden we een thuis in leefbare wijken en buurten. Hier werken we samen met partners aan innovatieve op het gebied van nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming. Zo zorgen we dat onze huurders fijn kunnen wonen én houden we de woonlasten laag. Onze integrale gebiedsaanpak leidt tot krachtige en kansrijke (wijk)ontwikkelingen met betaalbare woningen.

Mensen een thuis bieden

We zijn onderdeel van een grotere woningmarkt. Voldoende passend woningaanbod voor alle huurders; dat is ons doel. We willen mensen een thuis bieden in leefbare wijken en buurten. Daarom werken we samen met partners aan innovatieve en effectieve samenwerkingsvormen. Deze gezamenlijke gebiedsaanpak leidt tot krachtige en kansrijke (wijk)ontwikkelingen met betaalbare woningen.



Betaalbare oplossingen

Jaarlijks organiseren we innovatieprojecten op het gebied van nieuwbouw, onderhoud en/of verduurzaming. Daarbij zoeken we altijd naar betaalbare oplossingen. Zo zorgen we dat onze huurders fijn kunnen wonen én houden we de woonlasten laag. Dit jaar zijn op een aantal onderdelen mooie ontwikkelingen te melden. We zoomen in op de volgende onderdelen:

Woningvoorraad

We verversen onze vastgoedportefeuille, zodat we aansluiten op de behoeften die wij in de toekomst van de markt verwachten. Denk bijvoorbeeld aan veranderingen in de huishoudsamenstelling en veranderingen op het gebied van duurzaamheid.

We doen dat vooral door bestaande woningen waar mogelijk in stand te houden, maar ook door nieuwe woningen te bouwen. Want lage woonlasten voor onze huurders in combinatie met duurzaamheid vinden wij belangrijk.

Het asset-management geeft per woningcomplex inzicht in de toekomst. Gaan we doorverhuren, verkopen, slopen en vervangen of verduurzamen?

Voor onze DAEB-portefeuille (Diensten van Algemeen Economisch Belang) betekent dat voor de periode 2021-2031 het volgende:

	Aantal
Verkoop	-54
Aankoop	+10
Sloop	-88
Nieuwbouw	+157

Wat is DAEB?

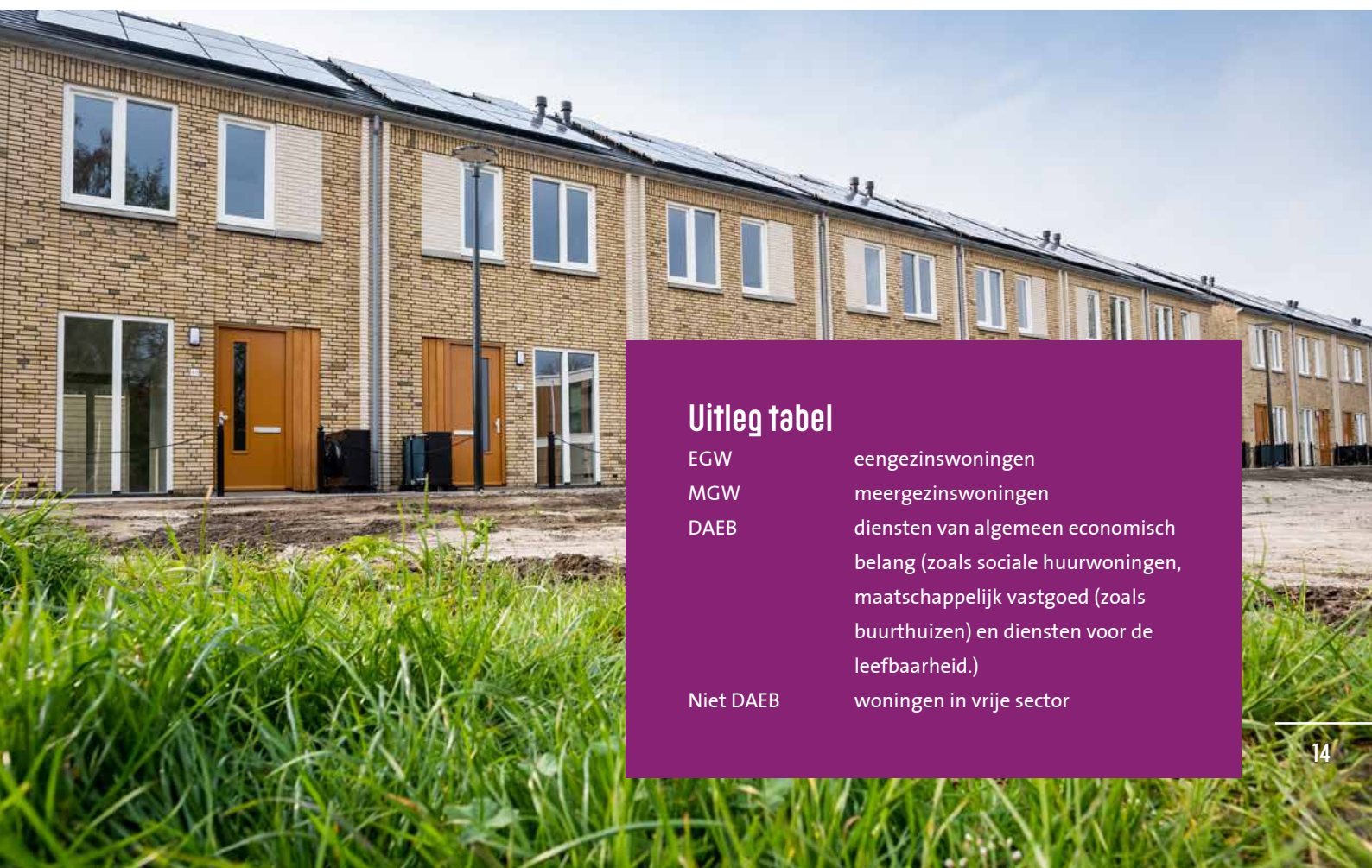
Het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele maatschappelijke taken. Onder de sociale huurwoningen vallen de woningen met een huurprijs tot aan de liberatisatiegrens van € 752,33.

Omvang en samenstelling van ons bezit:

vastgoedportefeuille

In onderstaande tabel staat de omvang en samenstelling van ons bezit (uitsluitend woningen inclusief voorraad koop en exclusief bedrijfsruimten) na alle transformatieactiviteiten uit 2021.

Categorie	Type	Enschede	In %	Haaksbergen	In %	Losser	In %	Totaal	In %
DAEB	EGW	3.707	36%	1.311	66%	1.236	68%	6.254	45%
	MGW	5.763	57%	617	31%	524	29%	6.904	49%
Totaal DAEB		9.470		1.928		1.760		13.158	
Niet DAEB	EGW	454	4%	18	1%	57	3%	529	4%
	MGW	245	2%	38	2%	8	0%	291	2%
Totaal niet DAEB		699		56		65		820	
Eindtotaal		10.169	100%	1.984	100%	1.825	100%	13.978	100%



Uitleg tabel

EGW	eengezinswoningen
MGW	meergezinswoningen
DAEB	diensten van algemeen economisch belang (zoals sociale huurwoningen, maatschappelijk vastgoed (zoals buurthuizen) en diensten voor de leefbaarheid.)
Niet DAEB	woningen in vrije sector

Aantal woningen per huurprijscategorie en per gemeente

		Enschede	Haaksbergen	Losser	Totaal
DAEB	Goedkoop	1.369	233	207	1.809
	Betaalbaar laag	6.127	1.229	1.109	8.465
	Betaalbaar hoog	1.570	359	334	2.263
	Duur	395	107	109	611
	Geliberaliseerd	9	-	1	20
Totaal DAEB		9.470	1.928	1.760	13.158
Niet-DAEB	Goedkoop	2	2	-	4
	Betaalbaar laag	110	-	8	118
	Betaalbaar hoog	91	12	11	114
	Duur	67	7	2	76
	Geliberaliseerd	429	35	44	508
Totaal Niet-DAEB		699	56	65	820
Eindtotaal		10.169	1.984	1.825	13.978



Verandering in woningbezit

Hieronder geven we gespecificeerd het totaal aan transformatieactiviteiten van onze woningen in 2021 weer.



+21

Nieuwbouw huur



-84

Sloop



-73

Verkoop



+6

Aankoop

Nieuwbouw

Naast de oplevering van 21 energie neutrale eengezinswoningen bij het Robson zijn wij ook gestart met de bouw van appartementen in Losser en woningen in Enschede-West.

Sloop

In 2021 sloopten we 8 eengezinswoningen in Overdinkel en 72 duplexwoningen in Haaksbergen. De grond in Overdinkel is verkocht aan een ontwikkelaar die er 8 levensloopbestendige koopwoningen gaat bouwen. Voor de sloop in Haaksbergen worden DAEB huurwoningen terug gebouwd.

Bij sloop werken we met een basis sociaal statuut dat is afgestemd met de huurdersvereniging. Bij elk project maken we dit specifiek in een sociaal plan. Volgens de wettelijke voorschriften is in het sociaal plan een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten opgenomen.



Verkopen

In 2021 verkochten we 73 woningen, vier grondposities en één garage.

	Aantal woningen	Verkoopwaarde
Reguliere woningen	73	16.763.943
Grond	4	955.710
Garage	1	12.000
Totaal	78	17.731.653

Van de 73 woningen zijn 24 woningen verkocht met een zogenaamde 'warme jas'. Alle woningen met een energielabel slechter dan C worden beoordeeld. Er wordt gekeken op welke onderdelen deze woningen verduurzaamd kunnen worden. Denk hierbij aan isolatie van het dak, muur en/of vloer en/of het plaatsen van isolatieglas.

Aankopen

In 2021 kochten wij 6 woningen. Daarvan zijn 4 woningen teruggekocht in het kader van Koopgarantwoningen. Van de 6 woningen zijn er 4 in de verhuur gegaan. De overige woningen zijn afgekocht.

Veranderingen in overig bezit

Plaats	Type transformatie	Toelichting
Enschede	Sloop	Sloop van vier BOG-eenheden
Enschede	Sloop	Sloop garage
Enschede	Verkoop	Verkoop grondpositie, mix van BOG, woningen en parkeren



Portefeuillestrategie (vastgoedstrategie)

De portefeuillestrategie, oftewel vastgoedstrategie, van Domijn is geactualiseerd in 2019. De strategische doelstellingen valideren we periodiek en waar nodig, stellen we deze bij. Jaarlijks benoemen we hiervoor een aantal thema's die we onder de loep nemen.

In 2021 zijn de volgende thema's gevalideerd:

- Kwaliteit leefomgeving: stand van zaken doorontwikkelen 'toolbox leefbaarheid'
- Het sociaal domein in relatie tot ons vastgoed
- De rol van Domijn ten aanzien van jongerenhuisvesting
- Financiële toets portefeuillestrategie én gewenste aanvullende scenario's



Conclusies

Validatie kwaliteit leefomgeving

We ontwikkelen een interactieve toolbox/praatplaat leefbaarheid. Deze gebruiken we als hulpmiddel voor het verbeteren van de leefbaarheid. Ook fungeert het als hulpmiddel om in gesprek te gaan met collega's en/of partners. We monitoren de kwaliteit van de leefomgeving en zetten instrumenten in zodat we hierop gericht kunnen sturen.

Het sociaal domein in relatie tot ons vastgoed

Naast intramuraal is er steeds meer behoefte aan extramuraal vastgoed en ook aan vastgoed om kwetsbare doelgroepen te huisvesten. Op dit moment hebben we nog onvoldoende zicht op de vraag en de bijbehorende woonbehoefte. Als we dat beter inzichtelijk hebben kunnen we gerichter programmeren, zowel kwantitatief als kwalitatief. De context van de strategie blijft hetzelfde. Wel wordt het speelveld van Domijn breder.



De rol van Domijn ten aanzien van jongerenhuisvesting

Domijn ontwikkelt de laatste tijd meer voor jongeren. Om te kunnen inspelen op vragen die op ons afkomen of zelf initiatieven te kunnen nemen waar we kansen zien, zijn de huidige strategische uitgangspunten geactualiseerd.

Financiële toets portefeuillestrategie

Wij kennen ondanks een ambitieuze projectenportefeuille voor de middellange termijn (0-10 jaar), een duurzaam business model. Voor de lange termijn (> 10 jaar) moeten we bijsturen op basis van de huidige inzichten. We ondernemen al acties op het gebied van beschikbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit, nieuwbouw, industriële bouw en de performance-analyse van onze complexen. Hiermee werken we aan een duurzaam businessmodel op lange termijn en daarmee gaan we verder.

Financiële toets gewenste aanvullende scenario's

De scenario's met de grootste (negatieve) effecten zijn de scenario's waarop we als Domijn weinig invloed hebben. Dit betreft vooral wetgeving en economische parameters. Het geeft wel aan hoe groot de invloed hiervan kan zijn op de mogelijke transformatieopgave van Domijn.

Portefeuillestrategie (prijsbeleid)

Ruim 95% van onze woningen heeft een huurprijs die lager is dan de liberalisatiegrens (€ 752,33) per maand, prijspeil 2021) en vormt daarmee de DAEB-portefeuille. De gemiddelde huurprijs van ons totale woningbezit (inclusief de zogenaamde niet-DAEB portefeuille) bedraagt € 572,79 per maand. Als we rekening houden met de regelgeving binnen de wet op de huurtoeslag, beschouwen we onze woningen voor mensen met een laag inkomen als betaalbaar.

Transformatieopgave

We programmeren kwantitatief en kwalitatief met oog voor doelgroepen die op dit moment nog onvoldoende bediend worden, met aandacht voor fijn en betaalbaar wonen. Door nieuwe betaalbare woonproducten toe te voegen voor jongeren en starters, maar ook door na te denken over transformaties als het verzorgingshuis z.o. Zo verlengen we de woonketens en bevorderen we de doorstroming. De mogelijkheden die de nieuwe woningwet biedt voor het bouwen van niet-DAEB woningen krijgen invulling in onze transformatieopgave. In de wijk Varvik Diekman willen we bijvoorbeeld een aantal woningen in de geliberaliseerde huur toevoegen. Daarmee dragen we bij aan meer gedifferentieerde wijken.

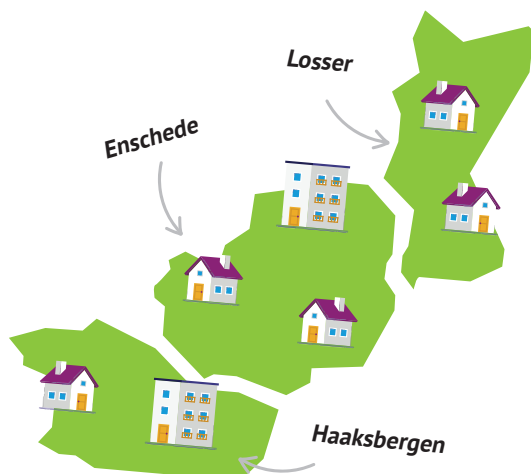
De doorkijk over de komende 10 jaar leert ons dat we:

- in de gemeente Enschede met ruim 500 woningen groeien
- in de gemeente Haaksbergen met ongeveer 200 woningen krimpen
- in de gemeente Losser met ruim 100 woningen krimpen

Dit sluit aan bij de actualiteit. Daarin zien we dat met name in de gemeente Enschede de druk op de sociale huur toeneemt.

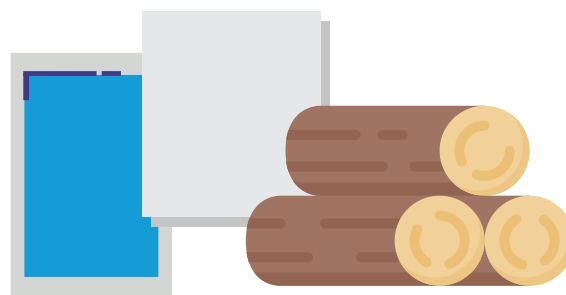
Visie op woningmarkten Enschede, Haaksbergen en Losser

In Enschede volgen we de ontwikkelingen op de woningmarkt op de voet. De werkgroep Adaptief Programmeren stuurt bij in de programmering waar nodig. In dit overleg nemen corporaties en de gemeente Enschede deel. Daarnaast worden ook de adviezen van de marktpartijen meegewogen via het Platform Stedelijke ontwikkeling. Gezien de toenemende druk op de sociale markt hebben we afgesproken eerst nieuwe woningen toe te voegen. Pas daarna onttrekken we woningen aan de markt, voor zover dit technisch noodzakelijk is.



In 2021 hebben we onze visie op de woningmarkt en woningmarktontwikkelingen in Haaksbergen en Losser geactualiseerd. Dit betekent iets voor de woningvoorraad van Domijn in deze gemeenten. We hebben onze visie bijgesteld op basis van resultaten uit externe onderzoeken van Stec en het EIB. Daarnaast hebben we onze eigen data en performance analyses in het kader van het assetmanagement ingezet en zijn signalen en ervaringen meegenomen van ons Keigoed team. Om de woningmarkten in Losser en Haaksbergen nog beter te kunnen bedienen voeren we een aantal maatregelen in op het gebied van:

- Voorrangregelingen (bijvoorbeeld voor jongeren, ouderen of een- en tweepersoonshuishoudens)
- Betaalbaarheid (bijvoorbeeld het aanpassen van streefhuren om deze beter te laten aansluiten bij leeftijd, huishoudgrootte en inkomens van de huidige woningzoekenden).



Schaarste bouwmaterialen

De prijs van bouwmaterialen zoals staal, koper en hout is snel gestegen. De vraag naar deze producten is toegenomen, en leveranciers kunnen dit tempo - mede door corona - niet bijbenen. De productie van bouwmaterialen kwam tijdelijk zelfs stil te liggen. De verwachting was dat er veel minder vraag zou zijn naar bouwen en dat de woningmarkt door de coronacrisis zou afkoelen. Het tegenovergestelde bleek waar. Vraag en aanbod sluiten niet goed meer aan op elkaar. Door deze schaarste op de woningmarkt kunnen alle partijen in de keten meer geld vragen voor bouwmaterialen. Bouwen en verbouwen is hierdoor een stuk duurder geworden. Dit werkt vertragend bij realisatie van projecten, bijvoorbeeld bij het project Change=. De invloed van corona is ook te merken in de voorbereiding van projecten. Het organiseren van integraliteit en participatie verloopt moeizaam. De voorbereidingstijd neemt toe.



In de begroting van 2022 is een voorschot genomen op mogelijke consequenties. De ontwikkelingen zijn grillig en vragen onze constante aandacht, ook het komende jaar.

Innovatief, modulair appartementengebouw 'De Lange School'

Het appartementencomplex aan 'De Lange School' in Losser is een innovatief en modulair woonproduct. De 16 duurzame en betaalbare appartementen in het centrum van Losser zijn ontwikkeld in nauwe samenwerking met Dura Vermeer. Hierbij hebben we gekeken naar: Hoe kunnen we samen slimmer, duurzamer en betaalbaar bouwen?

In 2021 produceerde Dura Vermeer de appartementen op een industriële manier. De appartementen worden begin 2022 opgeleverd. Hiermee spelen we in op de



toenemende behoefte aan woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. En omdat er in Losser veel vraag is naar seniorenwoningen, hebben 65-plussers in deze gemeente voorrang bij verhuur van de appartementen. De 16 appartementen zijn verhuurd en in januari 2022 krijgen de bewoners hun sleutel.

Veel voordelen

De woningen zijn van hout gemaakt. Een veel duurzamer bouw materiaal dan bijvoorbeeld cement of steen. Bouwen met hout heeft meer voordelen. Zo kunnen onderdelen van deze woningen al in de fabriek gemaakt worden. Dit verkort de bouw tijd, het vermindert overlast voor omwonenden en er ontstaat minder afval.

De Lange School is een mooi voorbeeld waarin we laten zien dat we steeds vaker gebiedsgericht samenwerken met gemeenten en stakeholders en hierbij steeds meer van bouwen naar produceren gaan en van aannemen naar afnemen.

“Als ontwikkelende bouwer willen we graag impact maken op de urgente woonopgave in Nederland. Industrialisatie en de kracht van opschalen en repetitie stelt ons in staat om passende oplossingen te bieden. Het partnerschap met Domijn speelt daarbij een enorme rol. Alleen door écht samen te werken kan je innovaties ontwikkelen én realiseren.”

Tine-Loes Hemmes Dura Vermeer:



Vastgoed

Denken in oplossingen

In 2021 zien we een duidelijke, stijgende lijn van de werkzaamheden ten opzichte van coronajaar 2020. Met name de werkzaamheden voor de klantgestuurde processen: reparatie- en mutatie-onderhoud liggen weer op, of zelfs iets hoger, dan het niveau van voor corona. Zowel het aantal reparatiemeldingen als het aantal huuropzeggingen laat weer een lichte stijging zien. Bij klantgestuurd onderhoud hadden we nog wel veel last van corona. De verwachting was dat we vanaf augustus 2021 weer langzaam terug zouden keren naar het 'oude normaal'. Helaas was dit niet het geval. Net als in 2020 leden de buitenwerkzaamheden, zowel planmatig onderhoud als het verduurzamen van woningen, nauwelijks onder corona. Dankzij de extra inzet van medewerkers verliep de uitvoering volgens de planning. Dat doe je samen en dat is iets waar we trots op zijn!

Resultaatgericht samenwerken

In 2021 hadden we te maken met de impact van corona maar ook met prijsstijgingen van materialen/grondstoffen en stijging van de uurlonen. Het was een relatief onvoorspelbare periode met veel veranderingen. In sommige gevallen hebben we werken doorgeschoven naar het volgende jaar in verband met het niet kunnen leveren van materialen.

Om het risico op onvoorziene schommelingen in uitgaven te verkleinen en de continuïteit in de uitvoering (voldoende handjes) te verzekeren, werkt Domijn steeds meer volgens Resultaatgericht samenwerken, ofwel; in RGS-vorm met marktpartijen zoals Exterio. Deze samenwerking vindt plaats op basis van transparantie en vertrouwen.

Onderhoudsopgave (kostenbegroting)

Naast de transformatieopgave richting 2050, hebben we ook onze beheer- en onderhoudsopgave (kostenbegroting). We zorgen voor het onderhoud aan de buitenkant van de woningen, zodat deze er goed en netjes uitzien. Ook zorgen we voor onderhoud in de woning. Huurders kunnen zelf een aanvraag doen voor vervanging. Bijvoorbeeld wanneer de badkamer, keuken en/of toilet verouderd is.

De totale onderhoudsopgave bepalen we door de 'technische noodzaak', als plicht voor de beheerder. De aanvraag voor onderhoud scheiden we in 'plicht' (vastgoed gestuurd) en 'keuze' (klantgestuurd).

De uitgaven aan onderhoud zijn in 2021 als volgt gespecificeerd naar de volgende onderhoudscomponenten.

	Begroot 2021	Werkelijk 2021	Werkelijk 2020
Dagelijks onderhoud	6.016.000	5.225.000	4.410.000
Mutatie onderhoud	3.700.000	4.304.000	3.489.000
Overig onderhoud	567.000	535.000	563.000
Planmatig onderhoud	11.134.000	9.572.000	12.217.000
Klantgestuurd onderhoud	10.500.000	6.804.000	5.538.000
Contract onderhoud	6.027.000	5.572.000	5.482.000
Totaal	37.944.000	32.012.000	31.699.000
Dekking kosten vakmannen Domijn	-2.380.000	-2.190.000	-2.149.000
Totaal uitgaven onderhoud	35.564.000	29.822.000	29.550.000

Dick van der Geest aan het woord

Exterio, RGS planmatig onderhoud, een volgende stap...

Sinds 2014 voert Exterio het planmatig onderhoud (PO) uit van de buitenschil van een groot deel van de woningen van Domijn. De samenwerkingsvorm die we hanteren, is Resultaatgericht Samenwerken (RGS). Zo dragen we bij aan het uniformeren van het planmatig onderhoud en voorspelbare onderhoudskosten. We verhogen de huurderstevredenheid, ontwikkelen en delen kennis en we verduurzamen het onderhoud. In de afgelopen twee jaar is ook de koppeling gemaakt tussen planmatig onderhoud en het daarop afstemmen van het complexmatige verduurzamingsproces. Energetische verbeteringen en planmatig onderhoud zijn op deze manier slim en efficiënt gecombineerd.

Bouwstenen voor sociaal vastgoed

Recent hebben we de meerjaren onderhoudsscenario's van alle complexen van Domijn opgevoerd in het softwareprogramma Vastware. Dit is een programma dat bestaat uit bouwstenen voor professioneel en planmatig onderhoud van sociaal vastgoed volgens NEN 2767.

Zo kunnen we Domijn in de toekomst nog beter van dienst zijn bij het adviseren over vastgoedonderhoud en -sturing.



Het was een hele klus om alle data van bestaande systemen over te zetten naar de Vastware omgeving. We zijn dan ook ontzettend blij en trots dat dit inmiddels succesvol is uitgevoerd.

Dankzij deze migratie werken we samen met Domijn aan het verder optimaliseren van het planmatige onderhoudsproces. Dit doen we bijvoorbeeld door de pieken in de onderhoudsbegroting af te vlakken, te sturen op het verlagen van de onderhoudskosten per complextype en het tijdig signaleren van afwijkingen op complexniveau.

Vertrouwen voor de toekomst

Ook in 2021 werd een marktconformiteitstoets uitgevoerd door een onafhankelijk bouwkundig adviesbureau. De toetsing heeft plaatsgevonden op basis van een vergelijking van dezelfde samenwerkingsvormen in de regio en aanbestedingen van marktpartijen. Conclusie van deze toetsing is dat Domijn zeer goed inkoop dankzij de RGS-samenwerkingsvorm met Exterio. Deze positieve uitkomst geeft vertrouwen voor de gezamenlijke RGS visie en verdere samenwerking.

Bovendien zijn we in 2021 begonnen met het inrichten van managementdashboards. Zo kan Domijn altijd beschikken over de gewenste informatie voor het planmatig onderhoud. Een mooie, nieuwe stap in de samenwerking.

Dick van der Geest, Exterio Vastgoedpartners

Werken in coronatijd

Vakman Melvin Talman aan het woord over onderhoud in bewoonde woningen

Ook in 2021 hebben we, rekening houdend met de geldende maatregelen in verband met corona, ons werk steeds zo goed mogelijk uitgevoerd. Daarbij hoorde ook dat we zoveel mogelijk thuiswerkten. Maar niet alle werkzaamheden konden we op afstand uitvoeren. Onze vakmensen konden niet thuiswerken, want hoe repareer je een gesprongen waterleiding in een bewoonde woning op afstand? Dat is gewoonweg niet te doen! Vakman Melvin vertelt hoe hij er in coronatijd probeerde te zijn voor onze huurders. “We werken nu al zo’n lange tijd volgens de maatregelen, dat dit bijna als normaal voelt. We houden afstand, wassen onze handen meerdere keren en gaan niet naar binnen als bewoners ziek zijn”.

Briefje op de voordeur

Domijn wil dat huurders zich thuis voelen in een veilige woning zonder technische gebreken. Juist in coronatijd kwamen huurders in huis te zitten en werd deze ‘ambitie’ extra belangrijk, maar ook extra uitdagend. Tijdens de lockdowns konden we niet alle werkzaamheden uitvoeren. In eerste instantie hebben we alleen spoed-reparatieverzoeken uitgevoerd. Als huurders belden voor een lekkende kraan, vertelden we dat we daarvoor niet konden komen. Tijdens de eerste lockdown reageerden huurders bijna allemaal begripvol. Toen de lockdowns elkaar opvolgden werden ook de minder urgente reparatieverzoeken urgenter. We probeerden iedere keer om de dienstverlening zo goed mogelijk aan te passen. Dit deden we niet alleen, maar samen met de huurder. Een reparatieverzoek uitvoeren kan zonder dat de huurder en de vakman elkaar hoeven te zien, zo heeft



vakman Melvin ervaren. “Bij aankomst hing er vaak een briefje op de voordeur met een tekst als: ‘Beste vakman, ik ben in de woonkamer. De voordeur staat op een kier. Loop maar door naar boven. Mijn douchemengkraan lekt. Als ik het water eraf moet halen schreeuw dan maar naar beneden.’ En zo gebeurde het dat ik de trap op liep en een seintje gaf als het water eraf moest. Na reparatie van de douchemengkraan zette de huurder het water er weer op en checkte ik de douchemengkraan.”

Servicegericht, ook in coronatijd

Dat vakmanschap, samenwerking en creativiteit bij Domijn in coronatijd verder zijn ontwikkeld en dat de huurder centraal blijft staan, blijkt wel uit dit voorbeeld. Vakman Melvin vertelt:



“Een huurder belde voor een reparatieverzoek. Ze had beneden in haar woning geen elektra. Vaak kunnen we zo’n storing direct oplossen. Nu was het lastig, omdat de huurder en haar gezin positief getest waren op corona. Hoe kunnen we dit oplossen dachten we.... Natuurlijk wil je de huurder helpen, maar je wilt je ook houden aan de maatregelen en jezelf niet in gevaar brengen. In dit geval konden we de woning niet in. Samen met collega’s hebben we gebrainstormd en kwamen we op het idee om haspels bij de huurder af te leveren. We hebben de huurder uitgelegd hoe ze de haspels kon uitrollen en op de bovenverdieping in het stopcontact kon aansluiten. Met deze tijdelijke oplossing hebben we ervoor gezorgd dat ze beneden ook over elektra beschikte. Nadat de huurder en haar gezin coronavrij waren hebben we de storing opgelost. Zo hebben we zelfs positief geteste huurders in een bewoonde woning tóch goed geholpen. Ik ben trots op mijn collega’s. We doen het steeds samen. Ook in coronatijd is er echt sprake van een wij-gevoel. De onderlinge sfeer is zelfs beter geworden.”

Duurzaamheid

Duurzaamheid woningen

Snikhete zomers, verdorde bermen, tuinen en regenbuien die soms zo extreem waren dat we daarna bootje konden varen door de Prinsesstunnel in het centrum van Enschede. Het klimaat verandert door een teveel aan CO₂-uitstoot. Natuurlijke grondstoffen raken op en de natuur herstelt zich niet meer. Dat moet anders: het moet duurzamer. En dat is een enorme opgave waar we met z'n allen voor staan! Binnen Domijn hebben we daarom een kerngroep Duurzaamheid opgericht met drie werkgroepen: 'CO₂-neutraal', 'circulariteit' en 'klimaatadaptief'. In deze werkgroepen sparren we over de ontwikkeling en realisatie van slimme, duurzame en toepasbare innovaties.



Aan die opgave dragen wij graag ons steentje bij, met heldere doelen:

- We maken vóór 2050 al onze woningen CO₂-neutraal. Voordeel: dit scheelt qua uitstoot van CO₂, maar is ook gunstig voor de energierekening van onze huurders. Win-win dus!
- We geven zoveel mogelijk materialen en spullen een tweede leven door circulair te slopen en bouwen. In 2030 gebruiken we 50% minder primaire grondstoffen en in 2050 zijn we volledig circulair. Voordeel: 'volledig circulair' betekent dat we álles hergebruiken. Álles! Dat is goed voor het milieu en het scheelt ook in de kosten.
- We moeten écht rekening gaan houden met een ander klimaat. Dus gaan we 'klimaatadaptief' bouwen. Voordeel: we zoeken oplossingen om hittestress, wateroverlast en droogte te voorkomen. Dit om ervoor te zorgen dat onze woningen óók een fijn thuis blijven bij steeds extremer weer.



Het jaar 2021 heeft meer dan ooit het belang van verduurzamen voor onze huurders aangetoond. De sterk stijgende energietarieven zorgen voor grote maatschappelijke discussie en zorgen over energiearmoede voor mensen met lage(re) inkomens die in een slecht geïsoleerde woning wonen.

We zijn volop doorggegaan met de ingezette verduurzamingsopgave van onze woningen. Belangrijke thema's als betaalbaarheid, circulariteit en klimaatadaptatie krijgen steeds meer vorm. We onderzoeken daarin de rol die wij kunnen en moeten nemen. Hergebruik van materialen bij sloop, de juiste materialen toepassen bij renovatie en nieuwbouw. Maar ook aandacht voor klimaat aspecten, hoe kunnen we tuinen zo inrichten dat ze bijdragen aan een leefbare, duurzame woonomgeving die huurders ook goed kunnen onderhouden.

Het jaar 2021 stond ook in het teken van de Warmtetransitie Visies van de gemeenten. De corporaties leveren een belangrijke bijdrage in de transitie naar aardgasloos. Het komende jaar werken we aan het concretiseren van de visies naar uitvoering in de komende jaren.

De verduurzamingsopgave is één van de belangrijkste opgave voor de komende decennia. Steeds meer collega's zijn betrokken bij deze thema's en denken na over op welke manier ze dit kunnen toepassen in hun eigen werkveld. Het is mooi te zien dat we ons met zijn allen integraal inzetten voor een duurzame woning en woonomgeving voor onze huurders.

Bart Jan Elders



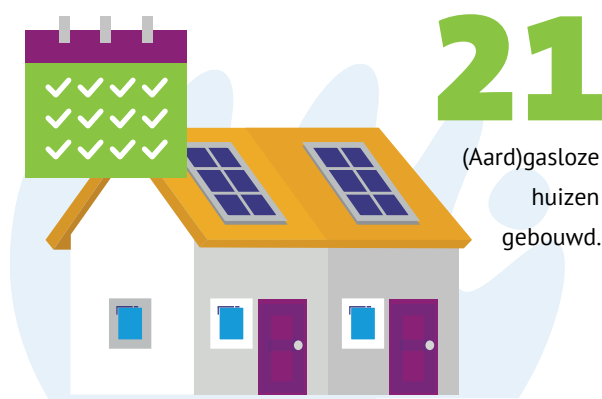
Duurzaamheid 2021

Snikhete zomers, verdorde bermen en tuinen door droogte en zúlke extreme regenbuien dat we daarna bootje kunnen varen door de Prinsesstunnel in het centrum van Enschede. Het klimaat verandert. Dat is geen ver-van-mijn-bed-show meer; we moeten er samen voor zorgen dat we de verdere opwarming van de aarde tegengaan. Domijn draagt graag een steentje bij. Dat doen we via drie pijlers. En in 2021 hebben we daarin het volgende bereikt:

Pijler 1: Onze huizen voor 2050 CO₂-neutraal

329

Verduurzaamde woningen via de blok-voor-blok aanpak. Dat is goed voor bijna iedere dag een verduurzaamd huis, een jaar lang.



Dit levert het op

Gemiddeld €40 per maand lagere woonlasten bij de huizen die door Reimarkt zijn verduurzaamd. De verlaging hangt wel af van wat de energieprijzen gaan doen.



20% van onze woningen heeft duurzame energie, die bijvoorbeeld wordt opgewekt door de zon of restwarmte.

Dit jaar hebben we zo'n 400.000 kg CO₂ uitstoot voorkomen met de verduurzaming van onze woningen. En met de gratis producten waar huurders hun woning mee verduurzaamden, konden zij de uitstoot van bijna 420.000 kg CO₂ voorkomen. Om dezelfde hoeveelheid CO₂ op te laten nemen, heb je zo'n 37.750 bomen extra nodig. Dat is 30 keer De Grolsch Veste vol bomen.



248

Huizen kregen dit jaar zonnepanelen. En daarmee hebben in totaal bijna 2.000 van onze woningen zonnepanelen. Goed voor zo'n 29.000 m² oppervlakte: dat is gelijk aan de grootte van ruim 4 voetbalvelden.



1971

Huurders bestelden gratis producten om hun woning te verduurzamen. Zoals radiatorfolie en spaarlampen. Domijn werkte mee aan dit initiatief van Energieloket Enschede.

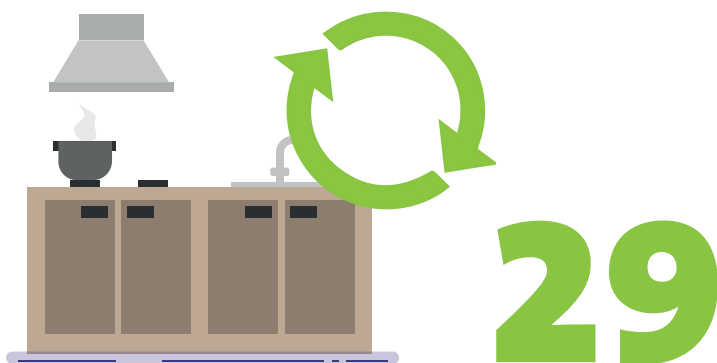
Pijler 2: Goed met materiaal omgaan



3 Woningen die we als proef verduurzaamden met een nieuwe 'jas' uit de fabriek. Dat betekent een volgende stap in snel en betaalbaar verduurzamen. En een goed geïsoleerd, geventileerd, energieneutraal en gasloos huis voor onze huurders.



Circulair gesloopte huizen. Dat wil zeggen dat de materialen zo veel mogelijk opnieuw gebruikt worden. We besparen hiermee 9 miljoen kg sloopafval. Dat is gelijk aan het gewicht van zo'n 1.350 olifanten.



Oude keukens uit onze woningen gooiden we niet meer weg. Maar werden volledig meegenomen. En door de producent hergebruikt als grondstof voor nieuwe keukens. Zo zorgen we ervoor dat steeds meer materiaal een tweede leven krijgt!

Pijler 3: Een fijn thuis, óók bij steeds extremer weer



In Losser werkten we mee aan een project waar de gemeente regenpijpen afkoppelde. Zodat het regenwater dat van het dak stroomt voortaan in de voortuin terecht komt. En zo droogte tegengaat. In plaats van dat het in het riool verdwijnt.



2.250^{m2}

Vergroende omgeving. Dat is de oppervlakte van zo'n 10 tennisbanen. We toverden het Robsonterrein om tot een groene oase. Met een gedeelde moestuin, een wadi en straks ook een stadsbeek die langs de buurt stroomt.

Domijn werkt volgens de drie pincipes van Trias Energetica:

1. Gebruik zo min mogelijk energie;
2. Gebruik duurzame energie, zoals zonne- en of windenergie;
3. Gebruik energie van bronnen die opraken (aardgas, kolen) zo slim mogelijk.

'De warme jas' is dus de eerste stap. Om deze stap zo effectief en efficiënt mogelijk te zetten, verduurzamen we de woningen van Domijn complexmatig. Dit doen we samen met Reimarkt door middel van de blok-voor-blok-aanpak.



Alle nieuwbouwwoningen maakten we aardgasloos. Daarmee voldeden we minimaal aan de BENG (eisen voor Bijna Energie-Neutrale Gebouwen) en waar het zelfs beter kon met EPV (Energieprestatievergoeding) of NOM (Nul-op-de-Meter).

Een mooie opmaat voor 2022

Samen met de gemeenten in ons werkgebied, ontwikkelen we warmtetransitievisies en wijkuitvoeringsplannen. In 2021 namen we al een aantal stappen en daardoor vormen ze een mooie opmaat voor meer verduurzamingsactiviteiten in het volgende jaar. We voerden een aantal pilots uit die we in 2022 evalueren en doorontwikkelen. Daarnaast valideren we 'duurzaamheid' in onze portefeuillestrategie en zorgen we, daar waar nodig, voor aanscherping en/of aanpassing.

Zo hebben we in 2021, in een jaren '50 woning aan de Spanbeddestraat het glas, de spouw en de vloer optimaal geïsoleerd. Ook hebben we een lage temperatuurverwarming en een hybride warmtepomp aangebracht.

Bij een hybride-warmtepomp is er nog wel een gasaansluiting. Bij piekmomenten, zoals een koude winterdag, schakelt de hybride-pomp over naar de gasaansluiting.

De sloop bij 't Kempke in Haaksbergen is een voorbeeld van een project waarbij we goed omgaan met hergebruik van materiaal. In samenwerking met Dusseldorp Infra, Sloop en Milieutechniek geven we zoveel mogelijk vrijkomende materialen een tweede leven. Zo wordt het vrijkomende beton verwerkt tot toeslagmateriaal voor de betonindustrie. Het glas en gips verzamelen we zodat er nieuw glas en gips van gemaakt kan worden. Het hout uit de woningen wordt verwerkt tot nieuwe spaanplaten en de vrijkomende metalen worden omgesmolten tot nieuwe metalen.

Ook bouwen en slopen doen we steeds meer circulair. We hergebruiken spullen en materialen. Een voorbeeld hiervan zijn de 66 woningen aan de Thomas de Keyserstraat. Aan alle sloopmaterialen hebben we een hoogwaardig nieuw leven gegeven door ze te laten hergebruiken. Hiermee hebben we 8.000 ton afval bespaard.



Van aannemen naar afnemen

We willen meer geïndustrialiseerde, duurzame en circulaire woonproducten afnemen om zo te komen tot een betaalbare kwalitatieve woningvoorraad met minimale milieu-impact. We gaan steeds meer naar een markt met van bouwen naar produceren en van aannemen naar afnemen. In 2022 gaan we door op deze ingeslagen weg. We evalueren onze plannen op prijs, product en proces. We kijken terug op wat we realiseerden en hoe het beter kan.

We zetten mooie stappen. Zo ontwikkelden we samen met Dura Vermeer een nieuw appartementencomplex. In 2021 bouwden we deze appartementen op het Zijland in Losser. We werken gebiedsgericht samen met onze eigen afdelingen, maar ook met gemeenten en stakeholders. Wel bleek dat het digitale werken op afstand (door corona), meer energie kostte om te komen tot hetzelfde resultaat.

Innovatieve betaalbare woonvormen nieuwbouw of vernieuwbouw in 2021:

- We hebben een appartementengebouw in Losser gebouwd; De Lange School. In deze pilot zijn 16 duurzame en betaalbare appartementen modulair gebouwd. Het resultaat is de toepassing van het 'Blokje Omhoog-concept' van Dura. Het gebouw is van hout gemaakt. Een veel duurzamer bouw materiaal dan cement of steen.



- We hebben een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor een industrieel, circulair, flexibel woonproduct. Het is betaalbaar en comfortabel voor alle kleine huishoudens: de Thimo 365. In 2022 worden 2 van deze woningen tijdelijk geplaatst in Enschede.
- We zijn gestart met een onderzoek naar vernieuwbouw voor meer gezins-, naoorlogse complexen. Reden hiervoor is dat het op grote schaal slopen en nieuwbouwen van deze complexen financieel onhaalbaar is. We ontwikkelen een vernieuwbouw programma waarbij we nieuwbouwkwaliteit nastreven en waarbij mens, techniek en financiën in evenwicht zijn. In 2022 gaan we hiermee verder.

Innovatie in duurzame renovaties en onderhoud

- In 2021 zijn de drie woningen INDU-ZERO gerealiseerd. Zie pagina 29 voor een interview met projectleider Pascal hierover. In 2022 blijven we experimenteren en evalueren om te kijken of we het INDU-ZERO concept kunnen toepassen in ons primaire proces. Op deze manier houden we focus op innovatie, zonder dat dit ten koste gaat van onze primaire processen. Daarnaast proberen we in 2022 om het vraag- en aanbodmodel van INDU-ZERO verder te ontwikkelen door anderen te inspireren en enthousiast te krijgen voor dit concept.
- De evaluatie van de vier gecompartmenteerde woningen aan de Vlasstraat en de Henneperstraat is opgesteld. De resultaten zijn dusdanig dat we in 2022 gaan beoordelen waar we deze ingreep nog kunnen optimaliseren en waar we deze op grotere schaal gaan uitvoeren.
- We hebben in 2021 een experiment uitgevoerd om te beoordelen of we met beperkte middelen een huis aardgasvrij kunnen maken. Een secundair doel was het opdoen van ervaring met hybride warmtepompen. Deze geven een forse reductie in gasverbruik en CO₂-uitstoot. De woning is volledig geïsoleerd aangevuld met een WTW-ventilatie systeem in plaats van een CO₂ gestuurde mechanische ventilatiebox en een hybride warmtepomp met lage temperatuurradiatoren. Het komende jaar gaan we het gas- en energieverbruik monitoren om dit experiment goed te kunnen evalueren.
- We verkennen in 2022 een prototype verduurzaming voor hoogbouw in combinatie met het aansluiten op het warmtenet.
- In 2021 hebben we in samenwerking met Change= de innovatieve woonvorm 'Living as a Service' uitontwikkeld. In 2022 beginnen we met de montage van 200 modulaire industriële eenheden. In deze omvang zijn we hiermee de eerste in Nederland. Uniek aan dit concept is de minimale footprint.

Innovatieproject INDU-ZERO

Projectleider Pascal vertelt hoe het innovatieve renovatieconcept INDU-ZERO kansen biedt voor de energietransitie en de realisatie van de klimaatdoelstellingen. Ook betaalbaarheid, samenwerking en een gevarieerder en aantrekkelijker straatbeeld zijn gebaat bij dit innovatieproject.

INDU-ZERO - Wat is het?

INDU-ZERO is een Europees samenwerkingsproject van bedrijven, kennisinstellingen, brancheorganisaties en de overheid. Samen werken ze aan de ontwikkeling van een blueprint voor een renovatiefabriek. Deze renovatiefabriek moet grootschalige en industriële renovatiepakketten voor bestaande woningen produceren. Op deze manier levert INDU-ZERO met haar concept een betaalbare oplossing voor duurzame woningrenovatie.

Hi Pascal, wat is zo uniek aan INDU-ZERO?

“De afspraak is dat we in 2050 in heel Europa energieneutraal zijn. Met de huidige middelen is het onmogelijk om de hele bestaande woningvoorraad te verduurzamen. Bij Domijn houden we niet van afwachten en daarom hebben we samen met marktpartijen, kennisinstellingen en de overheid een model ontwikkeld waarin vraag en aanbod samenkomen. Met de ontwikkeling van een blueprint heeft INDU-ZERO laten zien dat door samenwerking en industrialisatie betaalbare renovatiepakketten gemaakt kunnen worden. Dat dit geen toekomstmuziek is, bewijst de showcase.”

“Kennis, informatie en ervaring delen, zodat verduurzaming opgeschaald en versneld kan worden. Dat is waar INDU-ZERO omdraait”.

Pascal ten Berge,
Projectleider



INDU-ZERO - Wat moet het opleveren?

Een duurzame, betaalbare en comfortabele ‘nieuwe jas’ voor 22 miljoen woningen

Schaalvergroting is nodig om 22 miljoen woningen middels het INDU-ZERO concept te verduurzamen. Er zijn meerdere fabrieken in Europa nodig. Een hightech fabriek moet per jaar renovatiepakketten produceren voor 15.000 woningen. Eind 2021 is de blueprint van INDU-ZERO opgeleverd en tastbaar gemaakt in een showcase. Drie huurwoningen van Domijn hebben het innovatieve renovatiepakket als ‘jas’ aangetrokken gekregen.

Circulariteit

De ambitie van INDU-ZERO is om de onderdelen die aangebracht worden in de te verduurzamen woningen, zoveel mogelijk circulair samen te stellen. Het gaat daarbij onder meer om isolatiemateriaal, warmtepompen en zonnepanelen.

Snelle verduurzaming, terwijl bewoners thuis blijven

Omdat er veel wordt voorbereid in de fabriek, kan een bouwteam snel renoveren. Deuren, ramen en een groot deel van de installaties zitten al in de gevels en op de daken. Het bouwteam vervangt in drie dagen tijd de gevels en het dak terwijl bewoners thuis blijven wonen.

Hoe draagt het INDU-ZERO concept bij aan de verduurzaming?

“INDU-ZERO draagt bij aan een betere wereld met duurzame oplossingen voor woningrenovaties, want door de ‘warme’ jas is de woning super goed geïsoleerd. De schil is uitgerust met speciale ventilatiekanalen zodat frisse lucht de woning inkomt. De gebruikte lucht verlaat de woning zonder veel warmteverlies. De zonnepanelen op het dak en de warmtepomp zorgen voor duurzame energie. Dankzij het nul op de meter concept is er dus geen CO₂ uitstoot.”

En wat is het voordeel voor de huurder?

“De renovatiepakketten bieden bewoners een fijne, comfortabele woning die betaalbaar is. Door het nul op de meter concept hebben bewoners geen energielasten meer, maar een energiebundel. De energiekosten die huurders eerder betaalden, betalen ze nu in de vorm van een energieprestatievergoeding. Als huurder houd je dus dezelfde woning voor dezelfde huurprijs, maar dan duurzamer, energiezuiniger en comfortabeler.”

Hoe gaat INDU-ZERO verder?

“Als corona het toelaat kunnen we geïnteresseerden vanaf 2022 in de showcasewoning rondleiden. Bezoekers krijgen informatie over deze slimme, innovatieve en betaalbare manier van renoveren. Zo hopen we het vraag- en aanbodmodel verder te ontwikkelen, zodat schaalvergroting en daarmee ook de betaalbaarheid toenemen. We hopen

“De renovatiepakketten bieden bewoners een fijne, comfortabele woning die betaalbaar is.”



anderen te inspireren en enthousiast te krijgen voor het fantastische concept INDU-ZERO. Daarnaast gaat Domijn samen met Hogeschool Saxion in de twee bewoonde woningen en de modelwoning testen afnemen. Studenten monitoren de installaties, het energieverbruik, het comfort en de bewonerstevredenheid. Ook gaan we samen kijken hoe we circulariteit binnen het INDU-ZERO concept verder kunnen vergroten.”



domijn

Ambitie 2

**Ieder contact en elke verhuring
is ráák**

Ambitie 2. Ieder contact en elke verhuring is ráák

Elke verhuring is ráák

We willen weer grip en sturing op de leefbaarheid in onze buurten en wijken. We willen de klant een 'thuis' geven. In ons ondernemingsplan is daarom één van de ambities: Elke verhuring is ráák. Wat tegelijk speelt is dat er binnen het sociaal domein van alles in beweging is. Dit is van invloed op de leefbaarheid. Daarover meer bij Ambitie 4 in dit jaarverslag.

In 2020 haalden we input op bij de Keigoed teams over de thema's Sociaal Domein en Elke verhuring is Raak. Wat speelt er in de wijk, waar lopen de medewerkers tegenaan gelet op onze ambitie? Wat doen we daarin al en wat is er nog meer nodig? In 2021 zijn de uitkomsten hiervan verwerkt in een notitie. Er zijn aanbevelingen gedaan om onze processen te verbeteren maar ook om op een andere manier te werken. Sommige verbeterpunten voeren we al uit in de praktijk, maar nog lang niet alles.

Daarom gaan we aan de slag met een aantal werkgroepen waarin medewerkers de opgehaalde input gaan toetsen op toepasbaarheid in de praktijk. Zo gaan zij themagewijs aan de slag met 'verhuur en leefbaarheid', 'communicatie' en 'training en scholing'.



De afgelopen jaren is de druk op leefbaarheid in onze buurten en wijken flink toegenomen. Dit is deels ontstaan door het passend toewijzen. Ook de transitie in de zorg heeft een bijkomend nadelig effect in veel van onze buurten en wijken. Ouderen wonen langer thuis en mensen met een 'lichte' zorgbehoefte wonen meer dan vroeger zelfstandig. We zien een toename in het aantal verwarde personen in onze wijken en buurten. Het aantal mensen dat zich bij ons meldt met problematiek op één of meerdere leefgebieden neemt toe. Hierdoor voelen we ons genoodzaakt om onze woningen extra zorgvuldig toe te wijzen. We merken ook dat we steeds meer inzet moeten plegen in wijken en buurten als het gaat om woonoverlast in relatie tot leefbaarheid.

In alle stadsdelen van Enschede, in Haaksbergen en in Losser werken we intern nauw samen in Keigoed teams. Ook werken we intensief samen met gemeentes, wijkteams, wijkagenten, schuldsanering, welzijns- en hulpverleningsorganisaties. We werken bij voorkeur preventief en bieden maatwerk in situaties die daarom vragen.

Gewoon waar het kan, maatwerk waar nodig

'Voel je thuis' is onze drijfveer. Om hieraan bij te dragen betekent dit in de praktijk, dat we goed kijken naar de individuele situatie van onze huurders. Wij vinden het belangrijk dat medewerkers situaties herkennen waarin de standaard aanpak minder passend en succesvol zal uitpakken. In die situaties hebben onze medewerkers de ruimte om te doen wat nodig is. Daarbij staat voorop dat dit het woongeluk van de huurder en zijn omgeving

Leefbaarheid

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 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.



ten goede komt. We geloven erin dat het toepassen van maatwerk de enige manier is om in deze veranderende tijd te werken. En dat wij hierdoor uiteindelijk veel minder werk hebben en minder hoge kosten maken.

We werken elke dag aan doorontwikkeling en verbetering van dit handelen. Hier hoort ook bij dat we veel afstemmen met klanten, begeleiders en instanties. Maatwerk kost vaak wat meer moeite en creativiteit aan de voorkant. Pakt het positief uit dan is het die inzet voor onze huurders dubbel en dwars waard. Daar doen we het voor!

Leefbaarheidsinitiatieven

In 2021 hebben we een diverse leefbaarheidsinitiatieven ontplooid. Hieronder een aantal voorbeelden:

Dementie vriendelijke oversteek

In Enschede Zuid is aan de Broekheurnering een dementievriendelijke oversteek gerealiseerd. Het idee hiervoor is ontstaan vanuit een behoefte van veel bewoners in onze buurt de Posten. Vervolgens is dit idee in samenwerking met de gemeente Enschede, de Posten (coalitie onze buurt de Posten) en onze medewerkers uitgewerkt. Mede door een financiële bijdrage van het ANWB-fonds is de oversteek gerealiseerd. De bewoners en samenwerkende organisaties zijn blij met het resultaat!

De dementievriendelijke oversteek is een route van zorgcentrum de Posten naar Winkelcentrum Zuid. De route is herkenbaar aan de blauwe stoeptegels, iets dat vooral handig is voor mensen met dementie. De oversteek is verbreed zodat men elkaar van beide kanten kan passeren.



Ook is de oversteek verhoogd tot hetzelfde niveau als de stoep zodat mensen met een rolstoel of rollator veilig kunnen oversteken. De oversteek heeft een afremmende werking op auto's en andere weggebruikers.



Wijkverbetering Enschede West

Keigoed West is het afgelopen jaar druk bezig geweest om de wijk te verbeteren, met name op gebied van tuinen en schuttingen. Dit deden zij samen met diverse collega's. Naast gebruikelijke onderwerpen zoals handhaven op tuinen, vuilnis, schoon, heel en veilig, hebben zij ook grotere projecten opgepakt.

Wijkbeheerder Harrie Koller vertelt:

“Schoon, heel en veilig, daar gaan we voor!”

Harrie Koller zit al 32 jaar in het vak: “Als wijkbeheerder weet je wat er leeft in de omgeving. Je weet wat belangrijk is voor de mensen en samen met hen zoek je naar oplossingen om het fijner te maken voor iedereen. Onze richtlijn luidt: 'Schoon, heel en veilig'. Daar streven mijn collega's en ik naar bij alles wat we doen in de wijk en rond huurwoningen van Domijn. In ons werk trekken we samen op met de gemeente maar ook met welzijnsmedewerkers, politie en netwerkpartners. Wat wij allemaal meemaken...” Harrie lacht betekenisvol, “dat is soms meer in een week dan anderen in een jaar.”

Onder 'schoon' versta ik dat de woningen en gebouwen er netjes uitzien. Zie ik 10 vuilmiszakken opgestapeld bij de voordeur of op een balkon, dan bel ik aan. Samen met de huurder werken we toe naar een oplossing. Dat geldt ook voor het opruimen van zwerfvuil en afgedankte fietsen in de wijk. Overlast door drugs komt vrij veel voor. Soms treffen we insluipers aan die rommel achterlaten in onze gebouwen.



Meer voorbeelden uit de praktijk

In 2021 is de openbare ruimte rond ons complex aan de Akkerstraat opgeschoond. Daarnaast zijn er groenprojecten uitgevoerd aan de P. van Hoekstraat, Tomatenstraat en Wicher Nijkampstraat. Denk hierbij aan het herinrichten van de voortuinen, het verbeteren van bestrating, het aanbrengen van beter leesbare huisnummers en het plaatsen van hekwerk of hagen. Ook aan de Landbouwstraat zijn werkzaamheden uitgevoerd. Stichting SVEN (welzijnswerk) gaat met bewoners een groenproject uitvoeren. Samen gaan ze kijken hoe ze een duurzame tuin kunnen maken. De tuin wordt onderhouden door vrijwilligers te koppelen aan bewoners. Om dit te realiseren is een subsidie aangevraagd bij de provincie Overijssel.

Onder 'heel' versta ik dat de woningen en gebouwen er goed onderhouden uitzien. Als wijkbeheerders bij Domijn gaan we proactief te werk. Fiets ik langs een woning van ons en ik zie dat de dakgoot lekt of los hangt, dan maak ik hier gelijk werk van in overleg met de huurder. We melden een reparatieverzoek voor onze technische dienst. We letten op ruiten, schilderwerk en goed sluitende deuren in portieken. Dat komt de staat van de woning ten goede én het geeft de bewoners het gevoel van veiligheid. Een mooie bruggetje naar het laatste onderwerp.

Onder veilig verstaan we een heleboel. Ik denk dan aan schone en opgeruimde galerijen om brandgevaar en valpartijen te voorkomen. Ik denk aan het opruimen van papier- en meubelopslag en daarmee het vrijmaken van vluchtroutes voor geval van nood. Ook zijn we alert op scootmobiel en elektrische fietsen die in openbare ruimtes staan om bijgeladen te worden. Daarover gaan we echt in gesprek met bewoners om hun te wijzen op brandgevaar. Of dit wel eens discussies en kwade gezichten oplevert? Regelmatig maar... bewoners begrijpen het wel als je het goed onderbouwt. Ze weten dat we altijd voor hen klaar staan. We staan heel dicht bij onze bewoners. Het is een kwestie van geven en nemen. Samen komen we het verst.



Klimaat adaptieve voortuinen Meijersbergstraat

De voortuinen van onze boven-/ benedenwoningen aan de Meijersbergstraat verdienden een opknapbeurt. Samen met de gemeente Enschede gingen we in het najaar van 2021 in overleg om een ontwerp te bedenken voor een 'klimaat adaptieve-, biodiverse- en onderhoudsarme voortuin'.

Vervolgens legden we het ontwerp voor aan de bewoners. De realisering vond eind 2021 en begin 2022 plaats. Wij hopen dat de nieuwe voortuinen bijdragen aan het woongenot van onze huurders. Daarnaast dragen de nieuwe voortuinen bij aan de leefbaarheid in de buurt.

Pilot schuttingen Losser

We zien dat steeds meer huurders weinig tot geen aandacht besteden aan hun erfafscheiding.

Vaak ook ontbreken middelen om een goede schutting (in één keer) te betalen.

Huurders vroegen regelmatig aan ons: "Kun je ons niet helpen met iets?" Team Losser ging met verschillende collega's binnen Domijn in gesprek hoe dit probleem op te lossen. In april 2020 startten we in Losser met de pilot schuttingen. Zo deden we ervaring op met het plaatsen van schuttingen bij nieuwe en huidige huurders. Huurders betalen een maandelijks vergoeding voor de nieuwe schutting aan ons. De ervaringen zijn heel positief en er zijn 142 schuttingen geplaatst. In 2022 onderzoeken we of we de pilot verder kunnen uitrollen in Enschede en Haaksbergen.

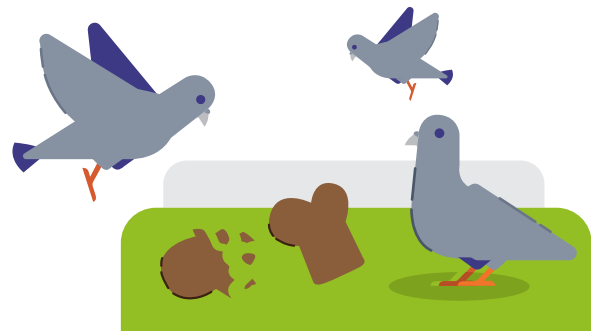
Scan en bekijk de video!



Plan van aanpak duivenproblemen

Samen met Ons Huis en De Woonplaats hebben onze wijkbeheerders een plan gemaakt om de duivenoverlast te verminderen. Rond onze complexen zorgen duiven vaak voor veel overlast waar huurders over klagen. Duiven poepen op balkons, maken daar nesten en vermenigvuldigen zich snel. Daardoor wordt het steeds vuiler. Dit probleem speelt al jaren. Samen hierover communiceren met bewoners zien we als een belangrijk onderdeel van het plan. Daarom laten wij (de 3 Enschedese

corporaties en de gemeente) huurders weten dat ze de duiven niet mogen voeren. Met dit plan doen we een stap in de goede richting om het duivenprobleem te verminderen.



Beste Buur Bokaal

De Beste Buur Bokaal is een samenwerking van woningcorporaties, huurdersorganisaties, gemeenten en welzijnsorganisaties. 14 Twentse corporaties deden mee. Alle inwoners uit 14 Twentse gemeenten kwamen dit jaar in aanmerking voor Beste Buur Bokaal (www.bestebuurbokaal.nl). In Enschede, Haaksbergen en Losser waren in totaal 60 nominaties. In elke gemeente werd een winnaar gekozen. Dit gebeurde door een jury met daarin vertegenwoordigers van de gemeente, de huurdersorganisatie en de woningcorporaties De Woonplaats, Ons Huis en Domijn. De winnaars werden op 24 september (burendag) op verschillende locaties in het zonnetje gezet!



Omzien naar elkaar draagt bij aan fijn wonen

Belangrijk bij de nominatie was vooral de reden waarom iemand een Beste Buur Bokaal verdient.

De samenwerkende partijen geloven dat omzien naar elkaar bijdraagt aan prettig wonen, een goede gezondheid en een veilige en fijne buurt. Juist in deze bijzondere tijd is het belangrijk om er voor elkaar te zijn en om oog te hebben voor elkaar. De winnaars van dit jaar snappen dat. Zij worden alle drie omschreven als behulpzaam en sociaal. Ze dragen allemaal hun steentje bij aan een fijne sfeer in de buurt.

Bijzondere bokaal gemaakt door kunstenaar van Aveleijn

De winnaars kregen een bijzondere bokaal. Het is een beeld dat symbool staat voor ontmoeting, betrokkenheid en noaberschap, gemaakt door een kunstenaar van Aveleijn. Ook ontvingen de winnaars een cheque om te besteden aan iets wat ten goede komt aan de leefbaarheid in de buurt.



Sylvie Meijer, medewerker Front Office

“Persoonlijk contact met onze huurders blijft belangrijk.”

“Ik spreek dagelijks mensen via de telefoon. Een fijne service die we moeten blijven bieden wat mij betreft. Maar ik zie ook sinds we werken met 'MijnDomijn' dat mensen steeds vaker inloggen en zelf hun zaken regelen op het moment dat het hen uitkomt. Woningzoekenden die online reageren op een woning bijvoorbeeld. Of huurders, die via een persoonlijke toegang een reparatieverzoek indienen, persoonsgegevens actualiseren en via iDeal hun huur betalen.

Nieuwe werkwijze eindcontrole en voorcontrole

Wij vinden het belangrijk dat mensen zich thuis voelen in hun woning. Als basis hiervoor bieden wij een nette woning en tuin aan. Een nette woning is in ieder geval schoon, heel en veilig. Sinds augustus 2020 hebben we daarom ons proces aangepast:

- In elke woning die opgezegd wordt doen we standaard een voor- en eindcontrole.
- We vertellen vertrekkende huurders hoe zij de woning moeten opleveren.
- Vooraf zien we welke werkzaamheden wij nog moeten uitvoeren voordat we een woning weer verhuren aan de nieuwe huurder.
- Door de invoer van een eindcontrole bij de vertrekkende huurder en na een ZAV (zelf aangebrachte voorziening) verwachten we dat we de staat en de kwaliteit van de woning goed op niveau kunnen houden.

In 2021 zagen we dat deze proceswijziging onze dienstverlening ten goede gekomen was en we onze woningen netter opgeleverd kregen door de vertrekkende huurder. Maar we zijn nog niet klaar. Deze vernieuwde aanpak kost tijd. De komende jaren blijven we dan ook monitoren of deze werkwijze het gewenste resultaat oplevert.



En nog steeds voegen we meer functies toe aan MijnDomijn. We maken het zo gebruiksvriendelijk mogelijk. Mensen waarderen dat. Pas lag er even een functionaliteit uit doordat we het systeem moesten updaten. Daardoor konden huurders een tijdje niet meer in hun overzicht met betalingen. Mensen gaan dan bellen en mailen met de vraag hoe lang het nog duurt voordat ze hier weer online in kunnen kijken.”

Aantal verhuringen

In 2021 verhuurden we in totaal 1.286 woningen. Het aantal verhuringen is stijgende ten opzichte van 2020. Dit heeft te maken met een aantal nieuwbouw- en herstructureringsprojecten. Op het niveau van 2015, voor de invoering van passend toewijzen, zitten we nog niet. De woningmarkt zit redelijk op slot. Hiervoor zijn meerdere oorzaken aanwijsbaar, zoals de overspannen koopmarkt waardoor huurders niet makkelijk doorstromen.



Jaar	Aantal woningen	Aantal verhuringen	Percentage
2017	14.551	1.552	10,7
2018	14.266	1.293	9,1
2019	14.149	1.270	9
2020	14.104	1.092	7,7
2021	13.978	1.286	9,2

Passend toewijzen

In 2021 zijn 12 woningen niet passend verhuurd. Dit komt neer op 99% passend toegewezen. We kiezen ervoor om de ruimte binnen het passend toewijzen te reserveren voor maatwerk en herstructurering. Daardoor houden we altijd ruimte over. Dat is een bewuste keuze omdat we dan, waar nodig, gedurende het jaar ruimte hebben om niet passend toe te wijzen.

Staatsteunregeling

In 2020 wezen we:

Hebben we 96% (afgerond) van onze verhuringen aan woningzoekenden toegewezen met een inkomen tot € 40.024 (laag inkomen);

Ook wezen we 2% aan woningzoekenden toe met een inkomen tot € 44.655 (midden inkomen);

- En 2% (afgerond) werd vrij toegewezen. We kozen er zelf voor om hier een maximum inkomen aan te koppelen van € 53.000.

Streefhuurbeleid

De streefhuur is de huurprijs die de toekomstige bewoner betaalt. Door het jaarlijks controleren van de streefhuren en de inzet van de Pilot Flexibel Huren zorgen we ervoor dat wonen voor iedereen betaalbaar is en dat iedereen naar draagkracht woont.

In 2019 en 2020 herijkten we ons streefhuurbeleid voor Enschede, Haaksbergen en Losser. In 2021 herijkten we ook de streefhuren in Overdinkel en De Lutte aan de hand van een woningmarktonderzoek. Afgelopen jaar ontwikkelden we samen met de gemeente Haaksbergen een visie op de lokale woningmarkt voor de periode 2021-2030. Aan de hand daarvan zijn onder andere streefhuren aangepast, zodat deze meer aansluiten bij leeftijd, huishoudgrootte en inkomens van de huidige woningzoekenden. Op deze manier zorgen we ervoor dat er voor alle inkomensgroepen en leeftijdsgroepen voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn en blijven. Bij het bepalen van de streefhuur houden we rekening met de kwaliteit van de woningen en de leefbaarheid in de buurten.

Flexibel huren

Begin 2021 zijn we gestart met de pilot 'flexibel huren' in Enschede Noord. Flexibel huren betekent dat we de woning online publiceren met twee huurprijzen. In deze pilot geldt dat jongeren onder 23 jaar een lagere huurprijs betalen als zij ingeloot worden. En de jongere kan huurtoeslag aanvragen. We onderzoeken in 2022 of we flexibel huren breder kunnen inzetten.

Huurverlaging

In 2021 voerden we de Wet eenmalige huurverlaging uit. Ongeveer 1.250 huurders kregen in 2021 een huurverlaging zodat hun huurprijs weer passend is bij hun recente inkomen.

Aantal reacties en reactiegraad

In 2021 plaatsten 10.467 unieke, actieve woningzoekenden in totaal 417.856 reacties op 1.211 reguliere verhuringen. De reactiegraad komt daarmee op 345,05. Een duidelijke stijging ten opzichte van 2020. Gemiddeld is er 372 keer op een vrijgekomen woning gereageerd. Opvallend is het aantal reacties op nieuwbouwappartementen aan de Thomas de Keyserstraat (gemiddeld 1.100 reacties). Ook werd er veel gereageerd op de nieuwbouwappartementen aan de Wicher Nijkampstraat (gemiddeld 600 reacties).

Aantal reacties en reactiegraad

10.467

Unieke woningzoekenden



417.856

Totaal aantal geplaatste reacties

1.211

Reguliere verhuurwoningen



345,05

Reactiegraad

Jaar	Woningzoekenden	Reguliere verhuringen	Reacties	Reactiegraad
2016	5.602	1.296	154.694	119,36
2017	10.496	1.293	212.185	164,10
2018	8.778	1.188	239.487	201,59
2019	10.638	1.179	242.035	205,29
2020	8.781	1.030	256.203	248,74
2021	10.467	1.211	417.856	345,05

Enschede



10,25

Gemiddelde zoektijd
in maanden



104

Gemiddeld aantal
reacties

Haaksbergen



11,49

Gemiddelde zoektijd
in maanden



63

Gemiddeld aantal
reacties

Losser



7,75

Gemiddelde zoektijd
in maanden



51

Gemiddeld aantal
reacties

Dienstverlenende klachten

We doen elke dag ons best om te zorgen dat huurders fijn kunnen wonen. En dat woningzoekenden een fijne woonplek vinden. Maar er gaat helaas ook wel eens iets mis. Klanten kunnen dan een dienstverleningsklacht indienen.

In juni 2021 hebben wij het interne klachtenproces veranderd. Onze Front Office ziet toe op het tijdig afhandelen van elke klacht en houdt een extra oogje in het zeil. Omdat we het belangrijk vinden dat elk klantcontact raak is, belt de Front Office na afhandeling, om te vragen of het behandelen van de klacht goed is verlopen.

- Het aantal ingekomen dienstverlenende klachten in 2021 is: 372
- Het aantal afgehandelde dienstverlenende klachten in 2021 is: 335
- Het aantal nog niet afgehandelde dienstverlenende klachten in 2021 is: 37

Het aantal complimenten (schriftelijk en per e-mail) dat wij in 2021 mochten ontvangen is: 167

Sociale klachten

In 2021 ontvingen we 814 sociale klachten. We zien een duidelijke afname ten opzichte van 2020. We zien dat deze daling is ingezet in de tweede helft van 2020. Deze daling heeft meerdere oorzaken:

1. We streven ernaar dat onze huurders de klachten zoveel mogelijk zonder onze hulp oplossen.
2. We maken meer gebruik van Buurtbemiddeling.
3. Ook registreren we klachten op een andere manier (kortlopende klachten in Embrace).

“Van harte gefeliciteerd met jullie 100 jarige jubileum. Hoop dat jullie zo doorgaan. Nog 100 jaar!”

“Hallo, ik was maar kort huurder bij jullie maar ik wil jullie toch bedanken voor alles. Als ik belde of mailde, altijd snel en vriendelijk”

“Snel en simpel geregeld, de inschrijving”

De top 5 sociale klachten 2021

Klachtsoort	Aantal
Geluidsoverlast	195
Tuin/balkon	97
Burenruzie	62
Zorgmelding	62
Huisdieren	45



Huurachterstanden

Huidige huurders

Vorig jaar gaven we aan dat ons waarschijnlijk een tsunami aan schuldenproblematiek te wachten stond. Die voorspelling is gelukkig niet uitgekomen. Sterker nog; de huurachterstand is al maanden aan het dalen. Dit deel van de portefeuille is, ondanks corona, goed onder controle gebleven, door de intensieve persoonlijke contacten met onze huurders en korte lijnen met (externe) hulpverlening. Daarnaast is de wettelijke huurprijsverlaging voor 8% van onze huurders doorgevoerd.

Positieve ontwikkelingen:

- De samenwerking met partners (hulpverleningsinstanties, Stadsbank, gemeente) is geïntensiveerd over meerdere wijkdelen en resulteerde in een integrale aanpak.
- In 2021 vonden er 9 ontruiming plaats, tegenover 43 aanzeggingen. Dit houdt in dat 80% van het aantal geplande ontruiming is voorkomen. Het jaar ervoor vonden er 25 ontruiming plaats, we zijn tevreden over deze positieve ontwikkeling.
- We werken nu ruim 1,5 jaar met de betalingsmogelijkheid 'Tikkie'. Dit is zeer succesvol. Dit jaar is er een bedrag van bijna 1,4 miljoen via Tikkies binnengekomen. Een bevestiging van het succes van moderne betalingsmogelijkheden. We gebruiken dit instrument op meerdere afdelingen binnen Wonen waardoor bijvoorbeeld de 1e verhuurnota veel beter wordt betaald.
- Vroegsignalering is een toegevoegde stap in het incassoproces. Hierbij is in overleg met verschillende partners gekeken naar juridisch juiste en efficiënte aanmelding. Deze stap heeft ook geleid tot nog kortere lijnen in de (externe) samenwerking.
- Er is een daling zichtbaar in huurders die via een acceptgirokaart betalen.
- We dienden minder zaken bij de deurwaarder in. Tegen de verwachting in, heeft ook dit niet geleid tot oplopende achterstanden in ons eigen beheer.
- Ouderdom analyse: 95% van het openstaande bedrag in deze portefeuille betreft vorderingen jonger dan een jaar.

Incassoprofiel	dec-20	dec-21
Incasso Domijn	421.574	333.125
	0,37%	0,29%
Deurwaarder	312.506	237.860
	0,28%	0,21%
Eindtotaal	734.080	570.985
	0,65%	0,50%

Vooruitblik op 2022

- De landelijke aankondiging 'verhoging van de energiekosten' kan voor onze huurders aanleiding zijn om in de financiële problemen te komen.
- In 2022 blijven we monitoren op corona. Een eventuele stijging van de achterstand als gevolg hiervan is snel in beeld. We verwachten dan adequaat in te kunnen spelen op de achterstand.
- Dit jaar wordt de uitfasering van de acceptgirokaart in gang gezet. In 2023 verdwijnt deze betaalmogelijkheid bij Domijn.

Speerpunten 2022

- Oog houden voor diverse (moderne/nieuwe) betaalwijzen.
- Uitbreiding analyse van de cijfers om trends goed in kaart te houden en te krijgen.

Vertrokken huurders

Net als vorig jaar, zijn als gevolg van de aangepaste werkwijze 'voor- en eindcontrole', de mutatiekosten gestegen. De overige vorderingen worden in 4 categorieën onderverdeeld. De posten zijn daardoor beter inzichtelijk. Kanttekening hierbij is dat de mutatiekosten vaak niet gerelateerd zijn aan huurachterstand, maar dat ze wel een aanzienlijk deel van de totale achterstand betreffen.

Incassoprofiel	dec-20	dec-21
Incasso Domijn	129.770	193.426
	0,11%	0,17%
Deurwaarder	975.347	821.218
	0,86%	0,72%
Eindtotaal	1.105.118	1.014.644
	0,98%	0,89%

Dossiers deurwaarders

We werken samen met 3 deurwaarderskantoren. Als speerpunt willen we structureel, periodiek overleg invoeren over onze portefeuilles met de verschillende deurwaarders.

Opvallend

De focus op huurachterstanden bij vertrekkende huurders is verbeterd. Daardoor zitten we 'korter op de bal' bij een huuropzegging. We verwachten daardoor beter en sneller te kunnen incasseren. Ook de samenwerking met het Keigoed team is op dit onderwerp aangescherpt en werpt zijn vruchten af.

Bedrijfsontroerend goed (BOG)

De huidige achterstand in BOG blijft een aandachtspunt. De coronacrisis heeft nog steeds forse invloed op deze portefeuille. Het overgrote deel van de achterstand wordt veroorzaakt door bedrijven/ondernemingen die geraakt zijn door de coronacrisis. Met deze getroffen partijen hebben we persoonlijk contact. We passen daar waar nodig maatwerk toe. Denk hierbij aan uitstel van betaling, betalingsregelingen, kwijtschelding en/of afboeking. Deze problematiek is een continu integraal aandachtspunt. Eventuele verscherpte maatregelen kunnen wederom voor problemen zorgen.

Incassoprofiel	dec-20	dec-21
Incasso Domijn	216.530	312.367
	0,19%	0,27%
Deurwaarder	8.497	42
	0,01%	0%
Eindtotaal	225.027	312.409
	0,20%	0,27%

Leegstand

In 2021 kennen we de volgende leegstandscijfers:

- 1,83% leegstand woningen DAEB
- 2,03% leegstand woningen niet-DAEB
- 7,79% leegstand BOG
- 10,36% leegstand parkeren

Ondanks een verruiming van de doelstelling in 2020 behalen we deze niet bij woningen DAEB (norm 1,5%). Dit wordt veroorzaakt door corona en het daardoor niet



aansluitend kunnen verhuren van woningen. Daarnaast kiezen we er zelf bewust voor om een woning heel, schoon en veilig op te leveren aan de nieuwe huurder. Dit zorgt voor extra leegstand.

Speciale doelgroepen; vergunninghouders

Met hart en ziel zetten we ons in om huurders fijn en betaalbaar te laten wonen en voldoende woningen beschikbaar te hebben. Dat geldt ook voor de vergunninghouders die op verzoek van het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) via de gemeente een beroep op ons doen. In onze prestatieafspraken hebben we afgesproken dat zij voorrang krijgen.

Voor alle gemeenten in Nederland nam de taakstelling fors toe. Vergeleken met de 2e helft van 2020 is de taakstelling voor Enschede, Haaksbergen en Losser verdubbeld. De Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND) zet in op het wegwerken van de achterstanden. De migratie naar Overijssel stijgt en de krapte op de woningmarkt neemt toe. Dit bemoeilijkte onze opgave dit jaar. We rapporteren in aantallen vergunninghouders. De discussie gaat vooral om het aantal woningen. Veel mensen zien dat de woningen worden onttrokken aan de loting en dat roept in deze tijd meer vragen op.

We vinden het belangrijk dat nieuwkomers zich thuis voelen in hun nieuwe huis en in de woonomgeving. Wij proberen dan ook zo passend mogelijk een huis aan te bieden. Het is vooral moeilijker om statushouders een grote goedkope woning aan te bieden. In Haaksbergen en Losser liepen we er tegenaan dat vrijkomende woningen niet altijd passend waren.

In onderstaande tabel hebben we opgenomen hoeveel vergunninghouders per gemeente zijn gehuisvest volgens het COA en ons aandeel hierin. In Enschede verdelen we de opgave met De Woonplaats, Ons Huis en de SJHT en hebben wij onze bijdrage gehaald. Daarnaast is de

gemeente Enschede door de minister aangewezen als locatie voor acute noodopvang voor maximaal 500 vluchtelingen. In Haaksbergen hebben we de taakstelling op 3 personen na behaald en in Losser op 2 personen na, waarbij we in Losser niet van iedereen weten of zij er

daadwerkelijk al wonen. In de zomer liepen we ertegenaan dat de plaatsingen van het COA te laat doorkwamen bij de gemeente. Gelukkig konden we een inhaalslag maken. De cijfers van het COA kunnen nog wijzigen.

Stand op 1 januari 2021	Taakstelling 2021	Taakstelling 2021 inclusief voor- of achterstand	Gehuisvest opgave COA (1 januari 2022)	Gerealiseerd door Domijn	Stand op 1 januari 2022
Enschede voorstand 3	223	220	213	48	-7
Haaksbergen achterstand 2	35	33	30	22	-3
Losser achterstand -20	33	53	39	28	-14 (eigen opgave - 2)

Gevolgen van corona voor onze dienstverlening

Onze collectieve ambitie luidt: Thuis is de belangrijkste plek in ons leven. Wij vinden dat iedereen recht heeft op een 'thuis'. Ook, of misschien wel juist in coronatijd. We kiezen ervoor om onze dienstverlening door te laten gaan, maar wel aangepast: veilig voor ons én voor onze woningzoekenden en huurders.

Ons kantoor is (op afspraak) geopend. We helpen onze klanten met hun vragen. Wel behouden we fysieke afstand en nemen we de geldende voorzorgsmaatregelen in acht.

Opvolging maatregelen

Ons verhuurmutatieproces loopt door. De afspraken vinden coronaproof plaats. We kiezen ervoor om de woning pas door te verhuren wanneer de oude huurder is vertrokken. Ook nemen we de tijd om de woning heel, veilig en schoon op te leveren aan de volgende huurder. Dit zorgt voor extra leegstand, maar ook voor een veilige situatie voor zowel onszelf als de nieuwe huurder. Bezichtigingen en voorcontroles doen we daar waar mogelijk met de vertrekkende huurder samen. Eindcontroles doen we op de



laatste huurdag. Bij elke stap in dit proces volgen we de op dat moment geldende maatregelen.

Zolang coronamaatregelen nog gelden, passen we onze aanwezigheid in wijken en buurten aan. We zijn er wel, maar blijven op gepaste afstand. Gesprekken met klanten doen we daar waar mogelijk telefonisch of aan de voordeur op afstand. Ook bij gesprekken op kantoor houden we ons aan de geldende maatregelen. Inspecties en klachtenonderhoud gaan gewoon door. We vragen onze klant echter wel om gepaste afstand te houden en, als sprake is van gezondheidsklachten, de afspraak af te zeggen.



domijn



Ambitie 3

**Een duurzame bedrijfsvoering;
zo kunnen we ook in de toekomst
onze maatschappelijke opgaven
uitvoeren**

Ambitie 3. Een duurzame bedrijfsvoering; zo kunnen we ook in de toekomst onze maatschappelijke opgaven uitvoeren

Woningcorporaties zijn in 2021 veel in het nieuws geweest. Enerzijds omdat we een bijdrage kunnen leveren aan actuele problemen zoals de woningcrisis en de noodzaak om Nederland verder te verduurzamen. Anderzijds omdat we telkens weer aangeven dat we veel te veel belasting moeten betalen. Geld dat we liever zouden besteden aan nieuwe woningen en duurzaamheidsmaatregelen. Ook voor Domijn geldt dat we in 2021 een prima financiële positie hebben, maar we voorzien dat we over ongeveer tien jaar de grenzen hebben bereikt en niet meer verder kunnen investeren. En dat terwijl er tot 2050 een enorm grote opgave ligt om de bebouwde omgeving CO₂ neutraal te maken.

Financieel gezonde organisatie

Ondanks grote uitdagingen op landelijk niveau, willen we onze maatschappelijke opgaven blijven uitvoeren. Daarom ligt één van onze vijf ambities op het gebied van bedrijfsvoering. We willen financieel gezond zijn en blijven. En dat is nog niet zo gemakkelijk. Als Twente en Achterhoek waren wij de eerste regionale pilot voor de verdieping op het landelijk onderzoek Opgaven & Middelen. Uit dat onderzoek bleek dat in heel Nederland corporaties 30 miljard euro te weinig te besteden hebben om aan hun opgaven tot 2035 te kunnen voldoen. Let wel: tot 2035, terwijl er daarna ook nog heel veel moet gebeuren. Uit de regionale pilot bleek dat die 30 miljard erg optimistisch was. Wij zijn van mening dat het gat nog veel groter is en we kunnen dat cijfermatig als regio goed onderbouwen.

Campagne Scheef

Als Domijn zetten we ons actief in om aan te tonen dat corporaties in Nederland te weinig te besteden hebben om aan hun opgaven tot 2035 te kunnen voldoen. Zo doen we mee met de campagne Scheef, waarin we aangeven dat de opgaven in Nederland niet overal hetzelfde zijn. Waar in het Westen vooral veel nieuwbouw nodig is, moeten wij met name investeren in woningverbetering,

verduurzaming en toekomstbestendigheid. Ook pleiten we in diverse samenwerkingsverbanden, zoals Aedes, de Vernieuwde Stad en WoON Twente, voor verlaging of afschaffing van de verhuurderheffing. Dit maakt dat we minder geld naar Den Haag brengen en meer kunnen investeringen in Enschede, Haaksbergen en Losser.

Onzekerheden in de toekomst

Staat het water ons al aan de lippen? Nee, dat zeker niet. Elk jaar bij de begroting kijken we tien jaar vooruit. Binnen die periode van tien jaar blijven we nog altijd binnen alle financiële grenzen zoals die voor ons gelden. Kijken we wat verder in de tijd, met alle onzekerheden die daarbij horen, dan zien we dat er echt iets nodig is om te voorkomen dat we financieel met de rug tegen de muur komen te staan. En dat terwijl onze opgaven, waaronder verduurzaming, maar zeker ook beschikbare en betaalbare woningen, op dat moment nog lang niet afgerond zijn.

Investeren in ons werkgebied

We blijven aandacht vragen voor een goede balans tussen onze opgaven en onze middelen. Terwijl we dat doen investeren we heel veel in ons mooie werkgebied. Voorlopig is er nog financiële ruimte en die zetten we van harte in voor onze huidige en toekomstige huurders.



“De spanning tussen onze opgaven en beschikbare middelen daagt ons uit te innoveren en slimmer samen te werken. De manier van woningen realiseren op ‘t Zijland in Losser is daar een prachtig voorbeeld van! Dura Vermeer heeft daar appartementen gebouwd in opdracht van Domijn. Deze zijn volledig in de fabriek voorbereid en ter plaatse modulair gemonteerd. Het principe van modulair bouwen bestaat al langer, maar Dura Vermeer past dit nu ook toe bij gestapelde woningen. De slimme kern van het gebouw, waarin alle technische installaties al aanwezig zijn, wordt in één keer geplaatst. Daar omheen komen de elementen met de overige ruimten. Voordeel is dat het tijd- en kostenbesparend werkt maar ook minder afval oplevert en voor minder overlast zorgt bij omwonenden.”

John Slot, Manager Vastgoedsturing

Investeringscapaciteit

Ontwikkelingen in onze werkgebieden hebben hun basis in de gemeentelijke woonvisie en onze portefeuillestrategie en assetmanagement. Wij informeren elkaar jaarlijks over de leencapaciteit bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), dus de hoogte van geborgde leningen. Samen met de gemeente stemmen wij af waar grootschalige werkzaamheden plaatsvinden, zodat daarmee in de planning van andere werkzaamheden rekening gehouden kan worden.

In juni 2021 werd de leencapaciteit bij het WSW vastgesteld voor de komende jaren. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van de nieuwe begrotingsgegevens. In onderstaande tabel staat het borgings-plafond: het maximale bedrag aan geborgde leningen dat we mogen hebben. We bewaken of we binnen het borgingsplafond blijven.

Overzicht borgingsplafond

	2021	2022	2023
Getrokken leningportefeuille WSW per 31 december 2020*	€ 542.374.000		
Financieringsbehoefte DAEB	€ 25.671.000	€ 45.860.000	€ 40.151.000
Interne financieringsbronnen	- € 17.346.000	- € 22.918.000	- € 23.031.000
Correctie	€ 0		- € 17.120.000
Borgingstegoed	- € 18.153.000		
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 532.546.000	€ 555.488.000	€ 555.488.000

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

Zaken op orde

Duurzame bedrijfsvoering begint bij het op orde hebben van de interne processen en planning & control cyclus. Domijn heeft ook het afgelopen jaar hard gewerkt aan deze onderwerpen en met succes.

Zo waren we in het voorjaar van 2021 onofficieel de eerste woningcorporatie in Nederland die van Deloitte een controleverklaring mocht ontvangen. Ook wordt de management letter al jaren dunner. Zo werd in 2021 een record gevestigd doordat slechts drie openstaande punten van de management letter resteerden.

Stapsgewijs steeds beter

Deze prestaties zijn geen toeval. Wij investeren al enkele jaren in het aanscherpen van onze interne processen. We werken met formele maandafsluitingen, waarbij sprake is van collegiale toetsing. Daarnaast volgen we actief de aanbevelingen uit de management letter op. Ook staat het onderwerp risicomangement steeds meer op de agenda en maken we op dat gebied gestaag vorderingen. Over al deze onderwerpen rapporteren we naar ons MT en onze RvC in de viermaandsrapportage. Op deze manier blijven we streven naar een steeds betere interne procesgang. Onze werkwijze is transparant en we stellen ons open voor kritische vragen van collega's en commissarissen.

“Wij zijn aan het bekijken of we machine learning modellen kunnen inzetten om onzekerheden beter te kunnen voorspellen. Dit biedt ons de mogelijkheid om betere data gedreven besluiten te vormen!”

Rik van Oldeniel, Young professional F&C

Investeren in medewerkers

Uiteraard vraagt een continue verbeterbehoefte ook om investeringen. We investeren in mensen, doordat collega's regelmatig tijd maken voor interne en externe opleidingen en cursussen. Hierbij hoeven zij zich niet te beperken tot het eigen vakgebied. We stimuleren juist dat iedereen die dat wil zich breder ontwikkelt. Dit doen we ook door in de volle breedte collegiale achtervang te organiseren voor alle werkzaamheden binnen financiën. Daarbij hebben we als collega's afgesproken dat we elkaar kritisch bevragen

en zo samen het niveau van werken steeds verder laten toenemen.

Investeren in digitale oplossingen

We investeren ook in (kennis van) digitale oplossingen. Zo werken we actief met PowerBI en leiden we daar meerdere collega's in op. Ook is een nieuwe collega aangetrokken die zich specifiek bezig houdt met onderwerpen op het snijvlak van financiën en IT, zoals machine learning en voorspellende modellen. En tenslotte kijken we naar het verder automatiseren van administratieve processen met robots, waardoor er meer tijd overblijft voor inhoudelijke werkzaamheden.

Kortom: we hebben onze interne processen goed op orde, maar we blijven streven naar verbetering!

“PowerBI is een interactieve tool die ons helpt bij het visualiseren van data. Intern bij de collega's van Vastgoedsturing en Onderhoud zagen we de mooie resultaten al die je kunt bereiken met PowerBI. Het kost écht tijd en energie om rapportages in te voeren in deze tool, maar zie je wat het oplevert, dan is het de moeite zeker waard. Zo maken we informatie die bijna alleen begrijpelijk is voor ons als financieel experts, toegankelijk voor iedereen. Stel je hebt een vraag over leegstand en wat dat in financiële zin betekent voor ons als organisatie. Dan kan ik je dat laten zien aan de hand van onze grootboekcijfers, maar veel toegankelijker maak ik die data in PowerBI. Dit dashboard maakt snel inzichtelijk wat een weekje meer of minder leegstand doet.”

Gerard Rödel, medewerker business control Domijn

Meegaan met ontwikkelingen

Duurzame bedrijfsvoering betekent ook dat we mee moeten gaan met onze tijd. Sinds medio 2019 kent Domijn een afzonderlijk team voor Informatisering en Automatisering. Dit is een enthousiaste groep, goed opgeleide mensen die ons als collega's faciliteert en ondersteunt. Zo zorgen we ervoor dat Domijn steeds meer gebruik maakt van de kansen die digitalisering biedt terwijl de bijbehorende risico's steeds beter worden beheerst.

Informatisering en automatisering (I&A)

I&A is een onderwerp van ons allemaal en zo wordt dit ook opgepakt. Domijn kent een I&A werkgroep waarin elke afdeling is vertegenwoordigd. Deze werkgroep zorgt er samen met het team I&A voor dat er beleid is en prioriteiten worden gesteld. Er wordt verdere structuur aangebracht en we maken afwegingen en keuzes door op een integrale manier naar voorstellen en vraagstukken te kijken. Ondanks de uitdagingen waar corona ons voor heeft gesteld, hebben wij onze I&A strategie begin 2021 herijkt. We hebben focus aangebracht, waarbij we ons op korte termijn richten op het verder digitaal vaardig maken van onze organisatie en haar medewerkers. Ook zijn er thema's benoemd voor de komende jaren, zodat er een duidelijke visie en richting is waar we onze bijdrage aan kunnen leveren.

I&A projecten

In 2021 hebben we de nodige I&A projecten opgepakt en afgerond. Een hele belangrijke is de voorbereiding op de overgang van Citrix naar Microsoft 365. De livegang staat gepland in het tweede kwartaal van 2022, maar een belangrijk deel van de keuzes en de inspanningen is al geleverd in 2021. Ondanks de problemen op de hardware markt, als gevolg van het wereldwijde chiptekort, verwachten we ongeveer conform planning de overstap naar Microsoft 365 te kunnen maken. Een belangrijke stap richting de digitale toekomst.

Eén plek voor alle woningzoekenden in de regio. Ook hebben we in WoON Twente-verband meegewerkt aan de totstandkoming van het regionaal woonvindstelsel. We willen als regio één digitale plek creëren waar woningzoekenden terecht kunnen als ze op zoek zijn naar hun volgende thuis. Een enorme opgave omdat we dit met 15 corporaties doen. In 2021 zijn mooie vorderingen gemaakt en we verwachten als regio in 2023 of 2024 live te kunnen gaan.

Natuurlijk hebben we nog veel meer gedaan in 2021. Zo is er continu gewerkt aan het verder verbeteren van ons digitale klantportaal, mijndomijn.nl. En hebben we, mede ingegeven door corona, Valid Sign geïmplementeerd, waardoor huurders digitaal hun huurcontract kunnen ondertekenen. Wel zo gemakkelijk en veilig!

Cybersecurity en privacy

In 2021 hebben we ook geïnvesteerd in een verdere verbetering van onze cybersecurity en privacy. We doen dit samen met onze externe partner Northwave. Doelstelling is om in een periode van drie jaar serieuze voortgang te boeken ten aanzien van deze belangrijke onderwerpen.



In 2021 zijn al de eerste mooie resultaten geboekt, maar in 2022 rapporteren we naar verwachting nog veel meer vorderingen.

Al met al was 2021 ook op het gebied van digitalisering voor Domijn een productief jaar!

Huuropbrengsten

Onze grootste bron van inkomsten zijn de huuropbrengsten. Er werd rekening gehouden met een inkomstenverlies door met name huurachterstand, faillissement en leegstand. Hoewel we nog midden in de crisis zitten, kunnen we al wel opmaken hoe onze inkomsten geraakt zijn. De betalingsproblemen zijn bij enkele BOG-huurders zichtbaar. Voor een deel van hen zijn de achterstanden kwijtgescholden en met de overige huurders zijn betalingsregelingen getroffen.

“Als werkgroep I&A zijn we in 2019 begonnen met een plan waarin we de strategie I&A hebben beschreven. Dit heeft een lijst opgeleverd met speerpunten om uit te werken. Daarvan heb ik er zelf twee opgepakt. Dat zijn: ‘data op orde’ en ‘rapportagevoorziening’. In PowerBI hebben we met een vijftal collega’s inmiddels een aantal rapportages ingevoerd voor verschillende afdelingen van Domijn. PowerBI helpt ons om data om te zetten naar informatie en op een aantrekkelijke manier te presenteren. Sommige rapportages in deze tool worden dagelijks geraadpleegd. Voorbeeld daarvan is het dashboard incasso. Onze collega’s van de afdeling incasso die ermee werken zijn enthousiast over het gebruik ervan. Het levert hun tijdwinst op, ze kunnen sneller acteren en hierover met huurders in gesprek gaan. Het maakt ons werk leuker en de huurder is er ook echt bij gebaat.”

Bert Kaalverink, Informatiemanager Vastgoedsturing

Bij sociale huurders zijn op 1 juli 2021 de huurprijzen niet gestegen vanwege de huurbevrozing. Deze bevrozing heeft ons in 2021 minder inkomsten opgeleverd en het effect daarvan loopt nog jaren door. Daarnaast hebben onze huurders met een hoge huur en laag inkomen recht gehad op een eenmalige huurverlaging. Ook deze huurverlaging heeft gezorgd voor een inkomensdaling. Voor ongeveer 1.250 huishoudens zijn de huren met gemiddeld € 40,00 verlaagd. Het effect op leegstand ten opzichte van 2020 is ongewijzigd gebleven. Dit komt mede door de nieuwe werkwijze die is ingevoerd waarin we werken met een voor- en eindinspectie.

Woningverkoop

In 2021 zien wij een stijging in onze verkoopopbrengsten. Dit effect staat los van de coronacrisis. Het aantal mutaties en de daarbij behorende woningverkoop is verlopen volgens vooraf gestelde inschatting, maar door hogere huizenprijzen namen de opbrengsten toe.



Onderhoud

In 2021 zien we een duidelijke stijging van de onderhoudslasten ten opzichte van het corona jaar 2020. Met name de kosten voor de klantgestuurde processen reparatie- en mutatie-onderhoud liggen weer op, of zelfs iets hoger dan, het niveau van voor de coronaperiode. Zowel het aantal reparatiemeldingen als het aantal huuropzeggingen laat een lichte stijging zien. Daarentegen ondervonden de werkzaamheden voor het klantgestuurd onderhoud (keukens, badkamers, toiletten) nog relatief veel hinder van corona. De verwachting was dat we vanaf medio augustus weer langzaam zouden terugkeren naar het 'oude normaal', maar dit is niet het geval.

De buitenwerkzaamheden, zowel planmatig onderhoud als het verduurzamen van woningen, hebben we in 2021 volgens planning kunnen uitvoeren.

Vastgoedprojecten

Het afgelopen jaar is de prijs van bouwmaterialen snel gestegen. De vraag naar deze producten is toegenomen en de productie kan dit, mede door corona, niet bijbenen. De productie van bouwmaterialen is door corona zelfs tijdelijk stil komen te liggen. Daarbij werd verwacht dat er veel minder vraag zou zijn naar bouwmaterialen. Met het oog op corona, leek de woningmarkt af te koelen. Het tegenovergestelde bleek waar. Vraag en aanbod sluiten niet meer goed aan op elkaar. Door schaarste op de woningmarkt kunnen partijen meer geld vragen. Bouwen en verbouwen is hierdoor een stuk duurder geworden. Eén en ander kan vertragend gaan werken in de realisatie van projecten. Eind 2021 zien we dit al voor een deel gebeuren.

Overige processen

Alle overige processen hebben geen hinder ondervonden van het coronavirus.

Het effect van het coronavirus op onze bedrijfsvoering in 2022

De verwachting is dat de corona situatie en (verwachte) maatregelen, net als in 2021, een geringe invloed zullen hebben op onze bedrijfsvoering in het algemeen en specifiek op de huuropbrengsten, woningverkoop, het onderhoud en onze vastgoedprojecten.

Ambitie 4

**We ontwikkelen ons steeds
meer als een
samenwerkingspartner**

Ambitie 4. We ontwikkelen ons steeds meer als een samenwerkingspartner

Domijn staat voor grote uitdagingen in een bijzondere tijd. Denk hierbij aan de veranderingen in het sociaal domein, de duurzaamheidsopgaven of de snelle veranderingen in digitale mogelijkheden. Bij al deze vragen zoeken we continu de samenwerking met onze partners, want samen bereiken we meer voor onze huurders dan alleen.

Deze manier van werken vraagt op alle plekken binnen de organisatie om stevige netwerkers die signalen uit de 'echte wereld' vertalen naar vragen die voor onze huurders belangrijk zijn. Zij koppelen deze vraag aan mensen in hun netwerk of stellen een nieuw netwerk op maat samen. In deze ambitie geven we weer, wat we op het gebied van samenwerking op belangrijke onderwerpen deden, en waarin dit resulteerde in 2021.

Evaluatie samenwerking ondernemingsplan

Na twee jaar intensief werken aan onze doelstellingen uit het ondernemingsplan vonden we het tijd om met een aantal belangrijke stakeholders hierover in gesprek te gaan. Omdat we erin geloven dat een continue dialoog belangrijk is voor de relatie én dat hun adviezen ons helpen om ons te blijven ontwikkelen.

Onze stakeholders zijn bij de gemeente Losser: wethouder Anja Prins en adjunct directeur Aant de Jong. Bij de gemeente Enschede: wethouder Jeroen Diepenmaat en beleidsadviseur wonen Belinda van Oosten. Bij Deloitte: partner Roelie van de Lagemaat. Bij Noaberpoort Haaksbergen: manager dienstverlening Harold Hogenboom. Bij De Posten; directeur Rick Hoogenboom. Bij Huurdersorganisaties; Aloys Veekamp, Lambert van Strik en Leen Huisman. Bij Reimarkt: manager en directielid Mathijs Vallinga.

- De stakeholders geven ons een rapportcijfer dat ligt tussen de 8 en 9. Eén persoon gaf een 7,8. Hiermee voldoen we ruimschoots aan het rapportcijfer 8 dat we willen halen.

- In de toelichting op dit hoge cijfer geeft men aan vooral de goede, persoonlijke relaties en open houding te waarderen. Men ziet terug dat medewerkers ruimte krijgen om bij vragen van stakeholders het 'ja, mits.....' in de praktijk toe te passen. Domijn wordt hiermee als een prettige partner in de samenwerking ervaren.
- Er is een aantal inhoudelijke punten aangegeven waarop men graag ziet dat Domijn zich doorontwikkelt. Dit zijn huisvesting van ouderen of starters en versnelling bij duurzaamheidsmaatregelen.
- Deze uitkomsten zien wij als tussenevaluatie voor het ondernemingsplan en nemen we mee bij de vervolgcities vanaf 2022.



Sociaal Domein

Wat is er in 2021 gebeurd?

Nauwere samenwerking bij het project "Doorontwikkeling WoonStAP".

WoonStAP is een stedelijke aanpak voor mensen die regulier niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning omdat er sprake is van een woonbelemmering. Door heldere afspraken te maken, is het toch mogelijk om een zelfstandige woning te huren. We werken hierin samen met het wijkteam en woningbouwcorporaties De Woonplaats, Ons Huis en SJHT. In 2021 maakten we de samenwerking en de resultaten nog beter. Onze ambitie hebben we als volgt geformuleerd: WoonStAP wordt het centrale expertiseteam voor de stad Enschede, voor iedereen die een afstand tot de woningmarkt heeft.

Bezoek Paul Blokhuis, staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport

“Dit project is een heel mooi voorbeeld voor de rest van Nederland.” Mooie woorden van de toen demissionair staatssecretaris over het 18 – en 18+ woonproject voor jongeren van WoonStAP. Op donderdag 2 september 2021 kwam Paul Blokhuis bij ons langs tijdens een werkbezoek in Enschede. We vertelden hem alles over het project, waarbij we kwetsbare jongeren helpen om zelfstandig te wonen met lichte ondersteuning.

Akkoord op het project Woonmaatje

Het project Woonmaatje is een onderdeel van WoonStAP, waarin zorg en wonen samenkomen. Het gaat hierbij om mensen die het verzoek bij de corporatie doen, om voorrang te krijgen op een woning. Vanuit de samenwerking willen we deze mensen helpen. Dat doen we door eenduidige informatie te geven. Bijvoorbeeld over wat je kunt doen om zo snel mogelijk een huis te vinden. Daarnaast geven we handvatten voor de wijkcoach om te achterhalen of een huis inderdaad dé oplossing is. Of zijn er andere problemen waardoor het lastig is om een huis te huren?

Bij Woonmaatje werken we samen met De Woonplaats, Ons Huis, SJHT, de Wijkwijzer en het Wijkteam. In 2021 kregen we akkoord van alle deelnemende partijen op onze aanpak. In het centrum gaan we in 2022 starten met een pilot.

Cliëntprofielen als basis

Insights Zorg leidt het regionale traject ‘Integrale aanpak dak- en thuisloosheid’. Domijn is 1 van de partners die samen de vraag beantwoorden: hoe kunnen dak- en thuislozen weer een (t)huis krijgen? En nog beter: hoe voorkomen we dat mensen dak- en thuisloos raken?

Domijn heeft een voortrekkersrol in de werkgroep ‘woningaanbod’. Deze werkgroep heeft cliëntprofielen ontwikkeld. Hierin zijn acht woonbehoeften in kaart gebracht. Er is bewust geen indeling gemaakt op



doelgroep. De indeling is op basis van de woonbehoefte in combinatie met de zorg die iemand nodig heeft. Het maakt niet uit of iemand een verstandelijke beperking of een psychiatrisch probleem heeft: de woonbehoefte kan hetzelfde zijn.

Vastgoed toevoegen aan de woningmarkt

Ondertussen deed de programmamanager van de gemeente Enschede onderzoek naar leegstaand vastgoed in de regio. Zij onderzocht welke gebouwen geschikt zijn om woningen van te maken. Op deze manier kunnen we mogelijk vastgoed toevoegen aan de woningmarkt. De cliëntprofielen helpen hierbij. Ze helpen ons bij de bepaling voor welk woningaanbod het pand geschikt is. We willen zorgen voor meer diversiteit in woonmogelijkheden. Dat betekent dat er meer keuze ontstaat voor mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Op die manier ontwikkelen we ook voor de kwetsbare huurder een thuis. Als corporatie zijn we ook voor deze groep huurders opgesteld. Als we meer variatie in woonvormen hebben, hoeven minder mensen gebruik te maken van de maatschappelijke opvang. Omdat ze tegelijkertijd ondersteuning krijgen, is het risico op overlast minder. Op die manier kunnen we écht passende woningen toewijzen aan de juiste personen.

Nieuwe projecten in Haaksbergen:

Nieuwkomers

Mensen die geen binding hebben met Haaksbergen en veel zorg nodig hebben, worden door de Noaberpoort en Domijn samen uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek om ervoor te zorgen dat elke verhuur raak is.

Vroegsignalering

Dit is een samenwerking tussen de gemeente en Domijn waarbij het gaat om signalen van huurders die financiële problemen hebben. Domijn is betrokken bij mensen die een huurachterstand hebben. We werken intensief samen met de gemeente om mensen zo goed mogelijk te helpen deze problemen op te lossen. Zo voorkomen we dat mensen de huur niet meer kunnen betalen.

Kamerbewoning jongeren Haaksbergen (onderdeel van het project 18- 18+ van WoonStAP)

Aveleijn heeft de huur beëindigd van een pand in Haaksbergen. Dit complex is geschikt om meerdere

mensen te laten wonen. Aan WoonStAP vroegen we of hier jongeren konden wonen. Met succes! We zijn gestart met een woonplek voor 6 jongeren. We kunnen doorgroeien naar 8 huurders.

Leenhuis Haaksbergen

Humanitas Onder Dak (Humod) is in 2020 in Haaksbergen gestopt met het project 'Huis te Leen'. Er is behoefte aan een tijdelijke woonplek voor mensen die daarbij lichte ondersteuning nodig hebben. Door deze tijdelijke woonplekken met ondersteuning aan te bieden, voorkomen we dat (een deel van) deze groep mensen in de maatschappelijke opvang terecht komt. Zo is in Haaksbergen 'het Leenhuis' ontstaan. Inmiddels hebben hier al 3 mensen gebruik van gemaakt. Samen met de gemeente Haaksbergen zijn we aan het onderzoeken of we dit concept kunnen uitbreiden.

Nieuwe woonvormen

De ontwikkelingen in het sociaal domein hebben consequenties voor onze vastgoedportefeuille. Onder andere het Compaenenrapport 'Gezond wonen in Overijssel' en de nadere duiding 'Gezond wonen in Enschede', hebben dit bij ons nog nadrukkelijker op het netvlies gezet. We constateren dat een deel van onze doelgroep van vandaag, woonbehoeftes heeft waar wij op dit moment niet of onvoldoende in voorzien.

Tussenvoorzieningen voor jongeren

Eén van die doelgroepen waarbij het knelt zijn de kwetsbare jongeren in Enschede. Er is behoefte aan meer betaalbare huisvesting en minder zorgkosten voor jongeren die dat eigenlijk niet (meer) nodig hebben. Uitgangspunt is dan ook 'Meer wonen, minder zorg' voor deze jongeren. Het richt zich daarmee op verschillende aspecten:

- Voorkomen dat jongeren in dure zorglocaties terecht komen die ze eigenlijk niet nodig hebben (preventief)
- Als doorstroom vanuit diverse zorgaanbieders, waarbij er eventueel nog lichte begeleiding nodig is als opstap voor het volledig zelfstandig wonen
- We hebben de ontwikkeling van deze woonvorm de werktitel 'Tussenvoorzieningen' meegegeven.

Samen met de Enschedese woningcorporaties, de gemeente en de zorgpartijen zochten we naar panden die te transformeren zijn tot kamers voor deze jongeren. We spraken over het proces en de rolverdeling voor het

wonen in deze woonvorm. In 2022 hopen we de eerste woonvormen voor deze doelgroep op te leveren.

Community based living

We zien een toenemende behoefte om met gelijkgestemden bij elkaar te wonen (community based living). Ook Domijn wil hier een rol in vervullen. In 2021 zijn we daarom bezig geweest met de ontwikkeling van een community van 185 studio's, 17 woon-werk studio's met een commerciële plint op de parkeerplaats aan de Oldenzaalsestraat op de Performance Factory. Hier hopen we in 2022 de besluitvorming voor rond te krijgen, waarna we tot realisatie overgaan.



Wonen-plus voor ouderen

Ook bij ouderen zien we een behoefte om met gelijkgestemden samen te wonen. De maatschappelijke ontwikkeling dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen wonen en het wegvallen van de verzorgingstehuis voorzieningen, maakt dat er behoefte ontstaat aan Wonen-plus vormen. Dit wordt versterkt door demografische ontwikkelingen, waarbij we zien dat er een versterkte vergrijzing in een aantal buurten optreedt. Samen met gemeente, zorgpartijen, zorgverzekeraar en corporaties brengen we de behoefte in beeld. Afhankelijk van de uitkomsten ontwikkelen we op buurtniveau maatregelen.

Uitstroom maatschappelijke opvang

Domijn is onderdeel van de werkgroep 'Route uitstroom maatschappelijke opvang'. Samen werken we aan een heldere route voor mensen die uit de maatschappelijke opvang komen en een woonplek zoeken. Passende woonruimte waarbij we voorkomen dat dezelfde problemen als uit het verleden ontstaan. Het mooie hiervan is dat de expertise van de hulpverlening en de corporatie elkaar aanvullen. Op die manier vergroten we de kans voor kwetsbare mensen om duurzaam te wonen.

Een kijkje bij elkaar in de keuken

De laatste jaren is onze huurder veranderd, terwijl ons vastgoed vrijwel hetzelfde is gebleven. Om meer variatie in het woningaanbod te creëren, is samenwerking belangrijk. Wij kunnen dit als corporatie niet alleen. Hetzelfde geldt voor de hulpverlening. Samen kunnen we elkaar versterken. Daarom bedachten we in 2021 'Een kijkje bij elkaar in de keuken'. Op die manier kunnen we van elkaar leren, elkaar beter begrijpen en vooral meer samenwerken. We hebben hetzelfde doel; iedereen een thuis.

Bij WoON dilemma's delen

WoON is een kennisplatform voor corporaties en partners. Er zijn 15 corporaties uit Twente aangesloten. Binnenkort start WoON de training 'Moreel beraad', die gegeven wordt door Saxion. Deze training volgen we ook al bij Domijn. Het is een mooie manier om het gesprek aan te gaan over dilemma's op de werkvloer. Door het moreel beraad ben je echt met elkaar in gesprek. Als deelnemers luisteren we eerst naar elkaars mening en naar wat belangrijk is voor elkaar. Pas daarna zoeken we samen naar een oplossing.

Prestatieafspraken 2021, met doorkijk naar 2022



Enschede

Samen met de andere Enschedese corporaties, de huurdersorganisaties en gemeente actualiseerden we in het voorjaar de prestatieafspraken. Hierdoor konden we de uitkomsten van het Woondebat dat de gemeenteraad in november 2019 voerde, verwerken in onze afspraken. Zo spraken we af dat we meer inzicht willen krijgen in zoektijden, maatwerk en flexwonen in Enschede. In een tweetal intensieve dagen werkten we het onderwerp flexwonen uit tot concrete afspraken. Een nieuwe vorm van samenwerking die heel effectief was en we vanaf nu bij meerdere onderwerpen toepassen.

Prestatieafspraken

In het najaar volgde een Woondebat, zodat we de prestatieafspraken van 2022 in het voorjaar kunnen presenteren. Deze aanpassingen gaan in goed overleg en hebben geen invloed op de manier waarop we intensief samenwerken aan de opgaven in de stad. Voorbeelden hiervan zijn het realiseren van tussenvoorzieningen voor jongeren en het adaptief programmeren van de gewenste woningvoorraad in de stad. Andere voorbeelden zijn het komen tot nieuwe woonconcepten en het opzetten en uitwerken van een gezamenlijke monitor.

Kansenkaart Enschede

In 2022 gaan we door op de ingeslagen weg. We gaan letterlijk een kansenkaart maken voor Enschede. Hierop komen initiatieven en kansen om Enschede nog aantrekkelijker te maken voor haar bewoners. Ons belang is groot om goede en betaalbare woningen te realiseren in buurten waar onze huurders graag wonen.

Haaksbergen

In Haaksbergen is de nieuwe woonvisie 2020 – 2030 nog volop in ontwikkeling. Er is dus helaas nog geen nieuwe basis om prestatieafspraken op te maken. Daarom hebben wij, na overleg met de huurdersvereniging, voorgesteld de lopende afspraken 2021 door te zetten naar 2022. De beperkt beschikbare ambtelijke capaciteit kan wat ons betreft beter worden besteed aan de nieuwe woonvisie. Hopelijk kunnen we dan in juni 2022 een bod uitbrengen op een actuele visie. De samenwerking in Haaksbergen gaat natuurlijk verder dan de prestatieafspraken. Zoals in de paragraaf Sociaal Domein is beschreven, zijn er mooie samenwerkingsactiviteiten opgepakt. Hierbij zijn de lijntjes kort tussen medewerkers van gemeente/Noaberpoort en het Keigoed team van Domijn. Mede door de intrek van ons team in het gemeentehuis van Haaksbergen.



Samenwerking leidt tot mooi resultaat

De visie van Domijn op de woningmarkt in Haaksbergen is dit jaar geactualiseerd. Naast de inbreng van het Keigoed team in Haaksbergen, hebben ook een tweetal ambtenaren met een sociale en een fysieke achtergrond deelgenomen aan de werkgroep. Uit de analyse van de bestaande voorraad en de ontwikkelingen op de Haaksbergse woningmarkt zijn een aantal voorstellen voor aanpassingen uitgewerkt. Deze zijn in december ter besluitvorming voorgelegd aan het MT. De voorgestelde maatregelen betreffen een aantal voorrangregelingen voor jongeren en ouderen uit Haaksbergen. Ook zijn er aanpassingen van streefhuren voorgesteld om de huursegmenten beter te laten aansluiten bij de woningzoekenden. Al met al een mooi proces waarin de samenwerking heeft geleid tot een goed resultaat.

Woningen Zwarteland

Een smet op het blazoen is de onzekere situatie rondom de toekomst van de woningen in het buurtje Zwarteland. Het besluit om de woningen te slopen is onderwerp van discussie. Samen met gemeente en bewoners hopen we in 2022 overeenstemming te bereiken over een zo goed mogelijk op onderdelen aangepast plan. Inmiddels staan de eerste gesprekken gepland om tot oplossing van de patstelling te komen.

Losser

In Losser is in juli 2021 de nieuwe woonvisie 2021-2031 vastgesteld. Dit is een mooi, gezamenlijk vertrekpunt om via de prestatieafspraken de komende jaren op een goede manier invulling te geven aan de volkshuisvestelijke thema's. We hebben voor 2021 afgesproken om diverse doelgroepen die een duwtje in de rug nodig hebben, op de woningmarkt voorrang te geven. Concreet:

- 1 - 2 persoonshuishoudens uit Losser hebben voorrang op woningen met een huurprijs tot € 633,25
- Jongeren tot 23 jaar uit Losser hebben voorrang op een aantal daartoe geselecteerde woningen die voor jongeren geschikt zijn (in totaal 66 woningen) met een huurprijs tot € 442,46
- Senioren van 65 jaar en ouder uit Losser hebben voorrang op een aantal daartoe geselecteerde woningen waar veel behoefte aan is binnen deze doelgroep (in totaal 117 woningen)

Maatregelen werpen hun vruchten af

We zien dat deze maatregelen succesvol zijn en gaan er dan ook mee door in 2022. Ook de urgentieverordening



werpt haar vruchten af. Zowel voor de mensen die onder de voorwaarden van deze verordening vallen als voor de uitvoerende professionals van de gemeente en Domijn. We weten elkaar goed te vinden doordat we de afgelopen jaren stevig hebben ingezet op een goede relatie. We stemmen gezamenlijk af wat de beste oplossing is bij deze soms ingewikkelde problematiek.

Meer koopwoningen

In Losser zien we ook een behoefte aan betaalbare koopwoningen voor starters. Domijn heeft daarom haar verkoopvijver geïntensiveerd om daarmee meer betaalbare woningen voor deze doelgroep beschikbaar te hebben. Overigens worden deze woningen niet exclusief aan starters verkocht. We zien bijvoorbeeld ook dat deze woningen een uitkomst bieden voor mensen in een echtscheidingssituatie.

De afgelopen 2 jaar hebben we 140 woningen verduurzaamd in de gemeente Losser. We hebben 16 appartementen aan het Zijland (de Lange School) gerealiseerd. Deze worden in januari 2022 opgeleverd. In 2022 werken we de nieuwbouwplannen voor de Muchte in Losser en de Lutte Noord verder uit.

DIA Tweckelerveld

In Tweckelerveld hebben we eind 2020 de wijkaanpak geschreven. In 2021 hadden we deze heel graag breed in de wijk willen bespreken. Door de coronabeperkingen was het moeilijk om fysiek bij elkaar te komen en moesten we vaak digitaal overleggen. Ondanks dat hebben we onze opgaven goed in beeld en wordt het in de wijk steeds zichtbaarder dat we concreet aan de slag zijn. Dit varieert in fysieke projecten als Groen Blauw Tweckelerveld (helpt wateroverlast en hittestress te voorkomen) en de renovatie van de Maanstraat als in sociale projecten. Voorbeelden daarvan zijn de voorliggende voorziening bij Samen Tweckelerveld en het Zonnehuuske waarbij mensen zich inzetten voor de minima in de wijk. Zij stellen spullen ter beschikking en delen verjaardagscadeautjes uit aan kinderen in gezinnen waar daarvoor geen geld is. Dit geldt ook voor alle bewonersgroepen die hun onderkomen hebben gevonden in de Paulusschool.

Het komende jaar staat (als de coronamaatregelen het toelaten) vooral in het teken van het aansluiten bij de initiatieven van bewoners(groepen) in de wijk om zo nog beter invulling te geven aan kernwaarde 1 uit de wijkaanpak: 'Tweckelerveld ontwikkelen we samen'.

DIA De posten

In 2021 werkten we volop aan de vertaalslag van de in 2019 opgestelde visie 'Onze Buurt De Posten'. Bij de programmalijn 'Doen & Ontmoeten', maakten we ons sterk voor het faciliteren van de ontmoetingsplek in de openbare ruimte voor jong en oud. Zo realiseerden we een veilige overstek naar het winkelcentrum. Een behoefte die bij bewoners met stip op 1 stond. De Posten heeft hiermee de eerste dementievriendelijke overstek van Nederland.

Een fysieke ruimte voor ontmoeting is essentieel. In elk vraagstuk komt deze behoefte naar voren. In het eerste kwartaal van 2022 ronden we de haalbaarheid van deze belangrijke voorziening af. Dan is duidelijk of we de Dynamische Ontmoetingsplek (DOP) kunnen realiseren.

Casusgerichte aanpak

In de programmalijn Passend Bewonen onderzoeken we de rol van een 'kansenmakelaar'. Verder leveren we een 'stafkaart' op waarin de woonbehoeftes van de wijkbewoners vertaald zijn. Binnen de deellijn 'Creatieve Woningtoewijzing' starten we diverse experimenten op. Trefwoorden: evenwichtige bewonerssamenstelling,



zachte landing nieuwe bewoners, samenredzaamheid (met aan elke bewoner de vraag: wat kun jij voor jouw buurt betekenen).

Een ander onderdeel is doorstroming senioren. Deze casusgerichte benadering bestaat uit al werkend leren. Van de rode draad die daaruit ontstaat bepalen we gezamenlijk als coalitiepartners de verdere aanpak.

SIA

De samenwerking tussen corporaties en gemeente bij de Stedelijke Investerings Afweging (SIA) leidt tot mooie resultaten. Zo is steeds meer data over buurten beschikbaar, delen we deze data met elkaar en duiden we deze samen. Zo komen we tot nieuwe inzichten. Deze inzichten nemen we mee tijdens het adaptief programmeren van de benodigde woningen in de toekomst. Daarnaast kan iedere organisatie gebruik maken van deze kennis bij het maken van keuzes voor de eigen strategie. Onze toekomstvisie voor Varvik Diekman is een voorbeeld waarbij we optimaal gebruik maken van de data uit SIA en kennis van partners hebben gemaakt. Bijkomend voordeel van het samenwerken op deze manier is dat we relaties met partners versterken. De lijntjes zijn korter en we leren steeds beter elkaars taal en afwegingen kennen.

Ervaring delen met andere corporaties

Het komende jaar zoomen we in op twee gebieden met hoge urgentie en waar corporaties veel bezit hebben. We delen onze positieve ervaringen met andere partijen in het land, omdat we merken dat hier een groeiende belangstelling voor is.

"Gezamenlijke inzet in buurten en wijken leidt tot mooie resultaten"

Ton van Snellenberg, projectleider SIA van gemeente Enschede vertelt:

"Op onze stad komen grote opgaven af. De hittestress en wateroverlast nemen toe en alle woningen moeten voor 2050 van het aardgas af. Ook zijn er grote sociale opgaven zoals ondermijnende criminaliteit. Veel van die opgaven vragen om een aanpak op buurt- en wijkniveau, waarbij corporaties, gemeente en andere partners hun krachten bundelen. Alles begint daarbij met inzicht. Inzicht in de huidige problemen in buurten en inzicht in de investeringen die komende jaren in buurten worden gedaan. Woningcorporatie Domijn is een van de belangrijke partners in de samenwerking met gemeente Enschede om in beeld te brengen hoe onze buurten ervoor staan. Dat gebeurt in de Stedelijke Investerings Afweging (SIA).

SIA maakt dat we bij concrete investeringen eerder besluiten tot samenwerking. Dit voorkomt dat werkzaamheden in buurten tot overlast leiden en maakt dat gezamenlijke investeringen meer opleveren. Ook kunnen we gezamenlijk prioriteren welke buurten de meeste aandacht vragen. Een samenwerking als deze is alleen mogelijk als er grote openheid is tussen de partners en een grote bereidheid om er samen iets moois van te maken. We waarderen de inzet van Domijn in deze samenwerking, waardoor we ook in 2021 weer belangrijke resultaten geboekt hebben."



Lokaal, regionaal, landelijk en Europees samenwerken

Domijn is actief in diverse netwerken. We werken lokaal, regionaal, landelijk en Europees intensief samen met heel veel partners om onze opgaven waar te maken. Hieronder enkele voorbeelden:

- Op regionaal niveau werken we actief samen in WoON. Het gezamenlijk optrekken in het zoeken naar oplossingen voor de regionale woonvraagstukken wordt als zeer waardevol ervaren. De ontwikkeling van een gezamenlijk woonvindsysteem is een mooi voorbeeld daarvan.
- Op landelijk niveau werken we samen in de vernieuwde stad (DVS), Aedes en platform 31. In deze netwerken delen we actief kennis over gebiedsgerichte aanpak, sociale ontwikkelingen en kijken we hoe we elkaar kunnen versterken.
- Op Europees niveau is het project INDU-ZERO opgeleverd, met daarin een blauwdruk voor gerobotiseerde fabrieken voor de duurzaamheidsaanpak van bestaande woningen. De markt is nu aan zet! In de buurt De Posten is een drietal woningen verduurzaamd volgens de INDU-ZERO aanpak. Om het resultaat van INDU-ZERO écht te laten zien, wordt een van de woningen gebruikt als showcase voor het innovatieve renovatiepakket. Hierdoor maken we tastbaar hoe zo'n renovatiepakket er uitziet en hoe comfortabel een woning met deze oplossing nou echt is.

Stichting FC Twente, scoren in de wijk

Bas Schreurs, MVO Manager

Vanuit de samenwerking met Stichting FC Twente, scoren in de wijk, zorgt Domijn voor een samenleving waaraan iedereen zoveel mogelijk kan deelnemen en waar iedere mening telt. Scoren in de wijk draagt vanuit deze samenwerkingsvorm bij aan de ambities van Domijn. Via het 'label' FC Twente weet deze stichting onze huurder zeer goed te bereiken. Met vernieuwende projecten pakken zij problemen aan als integratie, armoede, bewustwording, gezonde leefstijl en het reduceren van overlast van hangjongeren. Ondanks de coronamaatregelen zijn Domijn en Scoren in de wijk in staat geweest om een groot aantal projecten toch uit te voeren.

Door te luisteren naar wijkbewoners rond de Lintveldebrink zijn instuifmomenten georganiseerd om de kinderen iets positiefs te laten ervaren na een reeks vervelende (gewelds)incidenten.

Ook zijn er bij 5 speeltuinen, sport- en beweegactiviteiten georganiseerd en is er aangehaakt bij initiatieven van de buurt De Posten. Naast deze wijkgerichte activiteiten zijn in 8 projecten, 168 activiteiten uitgevoerd in Enschede en Haaksbergen.

Dit zijn de FC Twente Cup, Scoren met Gezondheid, Gezonde Voetbalcursus, Supporter van

Elkaar, Walking Football, Beweging in Balans, Terug in de Wijk en Sportclinics in wijken en buurten van Domijn. Hiermee zijn 1.055 bewoners bereikt. Ook is samengewerkt met supportersvereniging Glanerbrug voor het positief beïnvloeden van het woongedrag en participatie van bewoners in Glanerbrug.

Het doel voor volgend jaar is om de samenwerking te optimaliseren zodat beide partijen elkaar nog meer kunnen versterken en bijdragen aan de ambities van Domijn. Zo willen beide organisaties graag vanuit de behoefte van de inwoners van Enschede redeneren. Deze behoeftevraag is leidend en wordt opgehaald door te luisteren naar inwoners en gewoon met hen in gesprek te gaan. Voorwaarde is dat de projecten en activiteiten die uitgevoerd worden aansluiten bij de behoeftevraag.





Ambitie 5

**Onze collega's krijgen alle ruimte,
vrijheid en het vertrouwen om
onze huurders zo goed mogelijk
te helpen: elke dag opnieuw**

Ambitie 5. Onze collega's krijgen alle ruimte, vrijheid en het vertrouwen om onze huurders zo goed mogelijk te helpen: elke dag opnieuw

Onze huurder, daar draait het allemaal om. Al meer dan 100 jaar! Meer dan alleen een huis, willen we mensen een écht thuis bieden. Dat doen we door oprecht geïnteresseerd te zijn en echt te luisteren. We werken niet bij Domijn, samen zijn we Domijn! En daarbij draait het om vakmanschap, ruimte voor ontwikkeling, collegialiteit en actie ondernemen in plaats van toekijken. We vieren successen, zoeken verbinding, kijken verder dan de eigen afdeling en spreken elkaar ergens op aan als dat nodig is.

Strategisch Personeelsplan (SPP)

De rode draad vormde in 2021 het afronden van ons strategisch personeelsplan. Met als kernvraag: wat betekenen alle ex- en interne ontwikkelingen voor de kwaliteit en kwantiteit van onze medewerkers? Eén ding staat vast; deze tijd staat niet toe om achterover te leunen en te wachten op wat komen gaat. Op basis van een uitgebreide vragenlijst is iedereen in gesprek gegaan met zijn of haar leidinggevende. Daarna zijn we met alle teams om tafel gaan zitten, want vooral in de interactie met elkaar hebben we mooie en waardevolle inzichten opgehaald. Het rapport is het resultaat van de input van alle Domijn-collega's en daar zijn we trots op! We hebben alle ontwikkelingen goed in beeld. Onze grootste uitdaging is om samen wendbaar te blijven. Steeds opnieuw afscheid durven nemen van het bekende en het onbekende omarmen waar dat beter voldoet. Dat betekent continu investeren in opleiding, persoonlijke ontwikkeling en samenwerken in verschillende sociale netwerken.

In de infographic op de volgende pagina vind je de highlights uit het rapport.

De cijfers: in- door en uitstroom

Onze organisatie is in beweging. We hadden 20,8 fte vacature begroot. De toename zat vooral in het primaire proces bij Wonen. Daar nam de druk toe, vooral door de veranderende huurder die onze aandacht vraagt. Onze fte begroting steeg dan ook met 9,1 fte naar 220

fte, waarvan 6,2 fte tijdelijk was begroot. We merkten dat sommige vacatures lastiger in te vullen waren door de krappere wordende arbeidsmarkt. Door het vertrek van collega's ontstonden vacatures, en ook door het ontstaan van nieuwe functies, zoals die van energiecoach, mutatieopzichter en coördinator Vastgoed. Samen met De Woonplaats hebben we een concerncontroller geworven. Bij de werving van nieuwe collega's willen we vooral laten zien dat ons werk ertoe doet. Via onze website www.werkenbijdomijn.nl nodigen we kandidaten van harte uit om samen met ons te zorgen voor een fijn (t)huis.

In-door- en uitstroom	2021	2020
Nieuw in dienst	17	21
doorstroom	9	9
Uit dienst	13	15

FTE's	2021	2020
FTE's begroot inclusief participatie	220	210,8
FTE's werkelijk 31 december	207,4	203,4



Strategisch Personeelsplan

Externe ontwikkelingen



De veranderende huurder



Digitalisering en data-analyse



Duurzaamheid, energietransitie en toekomstbestendig woningbezit



Samenleving en politiek

Interne ontwikkelingen



Strategie en focus



Talentontwikkeling



Spanningsveld klant- en financieel gestuurd



Samenwerking



Samenwerken inspireert ons, houdt ons scherp en leert ons anders kijken

De generaties op de werkvloer



Protest 1940 - 1954

Bouwden na WW II aan nieuwe wereld
Democratiseren
Vrijheid van meepraten
Dominantie mannen
Nu vitale senioren



Verbindende 1955 - 1969

Start loopbaan tijdens crisis
Eerste computers
Bescheiden
Verschillen verbinden
Nu leidende generatie



Pragmatische 1970 - 1984

Economie piekte
Computers op werk
Rationele doeners
Versnellers
Vrouwen hoger opgeleid
Opkomende leiders



Millenials 1985 - 1999

System crises
Computers in leven
Social media
Ruimte voor diversiteit
Authentiek
De meesten werken in vergrijzende bedrijven



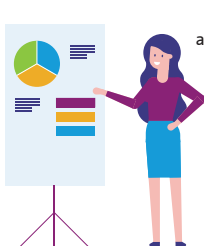
Gen Z 2000 - 2014

System crises
Vroeg computers en sociale media
Heel bewust
Rationeel en Intuïtief
'Meiden' leiden volgende junioren

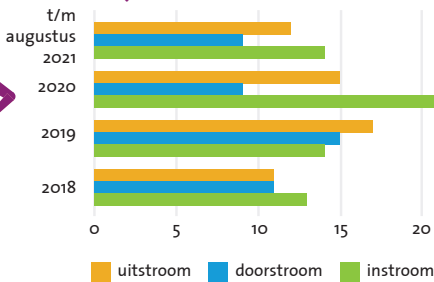


Competenties medewerker van de toekomst

Een goed ontwikkeld adaptief vermogen, goede sociale en culturele vaardigheden, kan creatief denken en handelen, persoonlijk leiderschap, beschikbare data slim gebruiken, regie durven pakken, goed kunnen luisteren, nieuwsgierig blijven en integraal kunnen samenwerken.



In-, door- uitstroom



Man/vrouw verdeling



Instroom

Welkom bij Domijn!

- Arbeidsmarktcommunicatie
- Stagiaires, afstudeerders, trainees
- www.werkenbijdomijn.nl
- Diversiteit en inclusie
- Mooi daj d'r bint
- Onboarding



Doorstroom

Zonder jou geen Domijn!

- Oprechte aandacht
- Strategisch opleiden
 - Persoonlijk leiderschap
 - Sociale- en culturele vaardigheden
 - Kennistrainingen
 - Digitale vaardigheden
- Leiderschap
- Van functie naar rol
- Hybride werken
- In- en externe samenwerking

Uitstroom

Ambassadeur van Domijn!

- Vitaal naar je pensioen
- Arbeidsongeschiktheid
- Loopbaanontwikkeling
- Generatiepact



Onze uitdaging: Focus en goede regie blijven houden

Samen op reis

We zijn trots op **onze mensen**. Samen wendbaar blijven, daar gaan we voor! En zoals ons ondernemingsplan een reis is, geldt dit ook voor ons SPP. We verwachten een lichte groei als we kijken naar de **complexiteit** en de **uitdagingen** die de veranderende huurder met zich meebrengt en de soms onvoorspelbare ontwikkelingen. Dit nemen we mee in onze bagage.



Ziekteverzuim

Het totale ziekteverzuim over 2021 bedraagt 4,96%. Dit is een (verwachte) stijging ten opzichte van 2020 en heeft vooral betrekking op langdurig verzuim (fysieke en mentale klachten). In 2020 bedroeg het ziekteverzuim 4,0%. Landelijk is er ook een trend zichtbaar van stijgende verzuimcijfers. Aandacht voor onze medewerkers heeft altijd onze prioriteit. We hebben een cultuur weten te creëren waarin medewerkers zich veilig voelen om aan te geven wanneer het even niet zo goed gaat, privé of op het werk. We helpen en faciliteren waar we kunnen. Het afgelopen jaar hebben we mantelzorg extra onder de aandacht gebracht en is de werkdruk veelvuldig besproken.

	2021	2020
Ziekteverzuim	4,96%	4,0%
Meldingsfrequentie	0,67	0,59

Leiderschapsprogramma; inspireren, delen en doen

Het klinkt logisch dat het vergroten van bewustwording en eigen regie bij medewerkers belangrijk is bij het realiseren van een wendbare organisatie. Ook wendbare medewerkers hebben behoefte aan een helpende hand. Dat vraagt om inspirerend, dienend en coachend leiderschap. In 2020 zijn we gestart met het ontwikkelen van een leiderschapsprogramma op maat met als doel de onderlinge relaties en integrale samenwerking te versterken. We zijn met elkaar op zoek gegaan naar een manier van leiding geven die past bij Domijn. De dagelijkse praktijk integreren we in de bijeenkomsten. Dit jaar waren onze thema's:

- wat doet corona met ons als mens en wat betekent dit voor ons persoonlijk leiderschap?
- hybride werken en gedrag en leiderschap;
- de werkdruk in het kader van I&A; wat vraagt de digitale transitie van onze medewerkers?
- In 2022 staat het thema intervisie centraal.

Focus

Omdat we merkten dat de werkdruk op verschillende vlakken toenam, hebben we dit jaar enkele belangrijke keuzes gemaakt. De verhitte woningmarkt, de complexe en intensieve bouwprocedures en het grote beroep van huurders op onze collega's, maakten het drukker dan ooit. We zien ook een enorme gedrevenheid binnen Domijn.

We zeggen niet snel nee, en voelen ons met elkaar verantwoordelijk. Ook de effecten van corona spelen een rol. Het is soms zoeken naar een goede energiebalans. Om de werkdruk te verminderen hebben we afgesproken ons nadrukkelijker te focussen op kerntaken en het stellen van prioriteiten. Zo hebben we goed naar de planning van projecten gekeken. We doen niet meer dan één groot ICT project per jaar. Ook hebben we in onze fte begroting voor 2022 uitbreiding van het aantal fte's opgenomen. De uitbreiding zit bij Wonen, Vastgoed en Vastgoedsturing. De overgang naar Microsoft 365 in 2022 heeft een behoorlijke impact op onze manier van werken. In de aanloop naar de livegang is een veranderteam achter de schermen al aan de slag gegaan met de voorbereidingen. Alle medewerkers hebben een informatiesessie en een e-learning gevolgd om ervoor te zorgen dat iedereen straks zich zo snel mogelijk thuis voelt in M365.

Voel je thuis

We willen dat onze huurders, partners en collega's zich thuis voelen. Dit thuisgevoel moet zoveel mogelijk terugkomen in onze uitingen. Het afgelopen jaar hebben we al veel gerealiseerd. Zo is er nu THOES, ons huurdersmagazine, Met Mekaar, onze stakeholdernieuwsbrief en THUIS onze interne nieuwsbrief. Hierin delen we verhalen van collega's, huurders en stakeholders. Daarnaast volgden dit jaar al meer dan 100 collega's de 'voel je thuis' - communicatietraining en zijn verschillende middelen in deze stijl aangepast. In september lanceerden we onze 'voel je thuis' -kaarten. Hiermee kunnen we een persoonlijke boodschap sturen aan huurders, stakeholders en collega's. De externe campagne volgt in 2022.



Mooi dat d'r bint! Dat staat nu bovenaan onze nieuwe arbeidsovereenkomst. Die beslaat slechts één A4. Uitnodigend en informeel. We herschreven de oude, omdat we ook in onze arbeidsovereenkomst onze 'voel je thuis'-ambitie willen uitdragen. Hoe we als Domijn willen handelen hebben we verwoord in onze integriteitscode. Dat helpt ons om de juiste keuzes te maken. Integer handelen is vooral een kwestie van jezelf altijd in de spiegel kunnen aankijken. We hebben ervoor gekozen om onze code in een nieuw jasje te steken. De inhoud is overeind gebleven en de code is iets compacter en aansprekender geworden. De klokkenluideregeling passen we in 2022 aan op basis van de nieuwe Europese wetgeving.



Corpofit

De wereld om ons heen verandert, huurders veranderen, we digitaliseren in sneltreinvaart en onze pensioenleeftijd stijgt. Dit vraagt wendbaarheid van ons allemaal. Als medewerker ben je eigenaar van je loopbaan. Daarom vinden we investeren in je persoonlijke ontwikkeling erg belangrijk. Natuurlijk helpen we daarbij. We hebben onze krachten gebundeld in Corpofit. Dit is een platform dat opgericht is door 16 corporaties in Oost-Nederland. Corpofit stimuleert, ondersteunt en faciliteert medewerkers, leidinggevenden en bestuurders bij hun (talent)ontwikkeling. Op de website staan allerlei tools die medewerkers helpen bij hun loopbaanontwikkeling. Denk aan interessante workshops, loopbaanadvies, vacatures en toekomstige leerlijnen in de verschillende vakgebieden. Op 4 november 2021 was de livegang van het platform met een inspirerende webinar gegeven door Mark Tuitert.

Soft Controls

We geven veel vertrouwen, vrijheid en verantwoordelijkheid. We sturen dan ook bij voorkeur op soft in plaats van hard controls. Maar hoe doe je dat? Hoe houd je grip? Om dat praktisch vorm te geven, hebben we KPMG een onderzoek laten doen naar onze soft controls. De resultaten lieten hoge scores zien, vooral op betrokkenheid, voorbeeldgedrag en uitvoerbaarheid. We zijn daarmee op de goede weg. Alle leidinggevenden hebben de resultaten binnen het team besproken. Want er zijn natuurlijk ook aandachtspunten. Op basis van de terugkoppeling gaan we in 2022 concrete vervolgstappen zetten.

Corona en het effect daarvan op de werkvloer

Binnen Domijn blijven we hybride werken, ook als er geen coronabeperkingen meer zijn. Daarin willen we het beste van de twee werelden (op afstand en dichtbij) met elkaar verbinden. Vanaf 29 maart konden we weer een dag per week naar kantoor. We misten vooral het contact met elkaar. We waren blij dat het 100 jaar Domijn feest op 30 september wel kon doorgaan.

Na iedere persconferentie communiceerden we over de maatregelen en gingen we mee in de aanscherpingen die er vanaf november weer waren. De werkgroep 'hybride werken' onderzocht welke aanpassingen nodig zijn om medewerkers zo goed mogelijk te faciliteren in het hybride werken. Dat heeft, in afstemming met de ondernemingsraad, geleid tot onder meer:

- nieuw arboprotocol gezond en veilig thuiswerken
- facilitator app waarmee je eenvoudig een werkplek kunt reserveren
- nieuwe afspraken over mobiliteit; we maken geen onderscheid meer tussen kilometers woon-werk en zakelijke kilometers binnen onze werkgebied
- een internetvergoeding voor het thuiswerken
- aanpassingen in onze werkomgeving: verbeterde akoestiek, meer samenwerkplekken en alle vergaderzalen zijn uitgerust met goede video faciliteiten.

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) van Domijn komt maandelijks bijeen. Daarnaast hebben zij regulier overleg met de directeur-bestuurder. Dat zijn – van 2 kanten – open gesprekken. De OR heeft een belangrijke rol in de organisatie. Waarbij zij handelen vanuit de ambitie van Domijn. Dat er vooral gekeken wordt vanuit de belangen van de medewerkers van Domijn is vanzelfsprekend. En daarnaast is het algemeen bedrijfsbelang belangrijk. Directie en het management van Domijn hebben er belang bij dat medewerkers zich thuis voelen bij Domijn. Alleen dan kan met hart en ziel aan de ambitie van Domijn worden gewerkt.

In 2021 zijn onderstaande onderwerpen besproken:

- Jaarrekening 2020 en begroting 2022;
- De mogelijke gevolgen van gewijzigd beleid uit Den Haag en/of Brussel;
- De verkennende samenwerking met De Woonplaats;
- Corona maatregelen en de impact op de medewerkers en organisatie.

In 2021 zijn onderstaande advies- en instemmingsaanvragen door de OR afgerond:

- Personeelshandboek met daarin ook omschrijving van hybride werken;
- Aandelen transactie rond Change=;
- Onderbrengen van de afdeling Post & Archief bij afdeling Frontoffice;
- Opnieuw bekijken van de Integriteitscode.

Naast de gesprekken met de directeur-bestuurder heeft de OR jaarlijks gesprekken met de Raad van Commissarissen. Hierbij is de directeur-bestuurder niet aanwezig. In 2021 heeft er maar één overleg plaatsgevonden. Tijdens dit overleg waren onder andere de gevolgen van de Corona maatregelen, tevredenheid personeel en verkenning samenwerking met De Woonplaats gespreksonderwerpen.

Ook overleggen de OR en M&O regelmatig. Hierin worden voorgenomen wijzigingen op tijd met de OR doorgenomen. Waardoor de OR ook mogelijkheid heeft om invloed te hebben op voorgenomen plannen.

In november 2021 waren er OR-verkiezingen. Eén zittend OR lid heeft zich niet herkiesbaar gesteld. Er waren 2 nieuwe kandidaten. 85% van de stemmen zijn uitgebracht. Met dit hoge percentage zijn wij als OR zeer tevreden. De huidige OR bestaat uit 2 vrouwen en 5 mannen. Zij vertegenwoordigen de afdelingen Finance & Control (1), Vastgoed (3), Vastgoedsturing (1) en Wonen (2).

De OR vormt samen met de ondernemingsraden van enkele corporaties uit de regio Twente een platform. In dit platform behandelen we onderwerpen zoals: de gevolgen van politieke besluiten, CAO-onderhandelingen, corona maatregelen en interne organisatieontwikkelingen. Daarnaast is het uitwisselen van kennis en ervaringen een belangrijke meerwaarde.





Directieverslag en verslag van Raad van Commissarissen (RvC)

Directieverslag en Governance-structuur

Bestuur en directie

Taak van het bestuur is om onze corporatie zo goed mogelijk te besturen. Wat deze taken precies inhouden, staat beschreven in onze statuten. We richten ons op onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen. Als bestuur zijn we verantwoordelijk voor het waarmaken van de doelstellingen van onze corporatie, voor de strategie, de financiering, het beleid en de resultaatontwikkeling. Ook zijn we verantwoordelijk voor het naleven van alle belangrijke wet- en regelgeving, het beheersen van de risico's waar onze corporatie mee te maken krijgt en het naleven van de Governancecode voor corporaties. In dit verslag geven we aan hoe wij de principes van de Governancecode toepasten.

Directeur-bestuurder

Sinds 1 januari 2019 is Wilma van Ingen directeur-bestuurder. Dit is voor een periode van vier jaar, met de bedoeling om te verlengen met een tweede periode. Gezien de situatie van een eenhoofdig bestuur werken we met een stevig inhoudelijk managementteam (MT) dat in nauwe samenwerking met de directeur-bestuurder leidinggeeft aan Domijn. Een MT dat volledig samenwerkt, met korte lijnen naar de leidinggevenden en medewerkers.

Nadere afspraken over onderlinge vervanging, de taakverdeling en de verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn beschreven in het directiestatuut en het in 2021 geactualiseerde procuratiestatuut en de afdelingsreglementen.

Wilma van Ingen bekleedde in 2021 een onbezoldigde nevenfunctie als voorzitter van de Stichting Universiteitsfonds Twente tot 1 mei 2021. Daarnaast had ze een bezoldigde nevenfunctie als vice-voorzitter Raad van Commissarissen Univé Oost en een onbezoldigde nevenfunctie als Voorzitter Vereniging WoON.

Verantwoording afleggen aan de RvC, de Aw en de WSW

Het bestuur legt ten eerste verantwoording af aan de RvC. De RvC kan z'n werk doen doordat het informatie krijgt en zelf actief informeert, zowel binnen als buiten onze organisatie. De RvC voert gesprekken met de Ondernemingsraad (OR), de huurdersorganisaties, het management team, medewerkers, relevante stakeholders en de externe accountant. De RvC doet in een apart hoofdstuk verslag van zijn toezichhoudende taak.

Het bestuur legt ook periodiek verantwoording af aan de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Zij kan vervolgens een oordeel geven over een aantal relevante zaken van onze corporatie. In 2021 kreeg Domijn een positief oordeel van de Aw inzake de rechtmatigheid over het verslagjaar 2020. De rechtmatigheid omvat de onderdelen passend toewijzen, de huursombenadering, de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de naleving specifieke wettelijke bepalingen. Domijn voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun.

Ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) vraagt ons om informatie, waarmee zij een oordeel kan vormen over de kredietwaardigheid en de risico's die bij ons aan de orde zijn. Het WSW ziet ons als een gezonde en kredietwaardige corporatie.



Bestuurdersbeloning

De RvC stelt de beloning van de bestuurder vast. Zij hanteert daarbij de normen die zijn vastgelegd in de Wet Normering Topinkomens. De verantwoording van het beleid rondom de bestuurdersbeloning is opgenomen in het verslag van de RvC.

Permanente educatie

Over een periode van drie kalenderjaren (ingande 1 januari 2019) is de bestuurder verplicht om 108 punten in het kader van permanente educatie te halen (PE-punten). De directeur-bestuurder heeft aan deze verplichting voldaan. In de periode 2019-2021 heeft de directeur-bestuurder 111 PE punten gehaald. De WoON Comenius leergang stonden gepland in 2021 maar zijn vanwege corona doorgeschoven naar de 1e helft van 2022.

Het bestuur vermijdt dat belangenverstremgeling ontstaat tussen Domijn en haar medewerkers. Is hier wel sprake van, dan lossen zij dit op een juiste en integere manier op. Wij spreken namelijk open over integriteitkwesities, dilemma's en belangenverstremgeling. In gesprekken tussen medewerkers stellen we het onderwerp integriteit, expliciet aan de orde. In 2021 was er geen aanleiding voor specifieke maatregelen. Integriteit bleef een terugkerend thema in de overleggen en onze contacten. Het bestuur, het MT, alle leidinggevendenden, de RvC en de OR vervullen hierbij een voorbeeldfunctie. Daar houden we elkaar scherp op.

Alle medewerkers doen opgave van hun nevenwerkzaamheden. Zo kunnen we beoordelen of er sprake is van belangenverstremgeling. Wordt een belangenverstremgeling geconstateerd? Dan moeten de nevenwerkzaamheden worden beëindigd.

Belangenverstremgeling

Elke vorm van belangenverstremgeling tussen onze organisatie en de bestuurder willen we vermijden. Daarom geeft de RvC altijd goedkeuring voor transacties waarbij mogelijk tegenstrijdige belangen van de bestuurder spelen. Hetzelfde geldt voor transacties die van materiële betekenis zijn voor ons en/of de bestuurder. Er waren in 2021 geen transacties met mogelijke tegenstrijdige belangen waarbij de RvC vooraf toestemming gaf.



Risicomanagement, integriteit en Governance

Rapportages

Om dagelijks ons werk goed te kunnen doen en daarvan overzicht te houden, gebruiken we op verschillende plekken en tijden rapportages. In toenemende mate willen we over data beschikken, zodat we meer inzicht krijgen en kwalitatief betere beslissingen nemen. De komende jaren verwachten we hier nog meer aandacht aan te besteden en data ook met andere partijen te delen en te vergelijken. De privacywetgeving is hierbij belangrijk. We besteden hier de nodige aandacht aan, zodat we voldoen aan wet- en regelgeving en aan wat wij belangrijk vinden om de privacy van onze huurders en onze medewerkers te beschermen. In dit kader werken wij sinds 2021 samen met onze externe partner Northwave.

Jaarlijks stellen we verschillende rapportages beschikbaar aan de Aw en het WSW, zoals de dPi en de dVi. Dat geldt ook voor interne documenten zoals de viermaandsrapportage en onze portefeuillestrategie. Op basis daarvan vormen deze instanties zich een oordeel over ons beleid, onze volkshuisvestelijke- en financiële prestaties en onze naleving van wet- en regelgeving.

We voeren jaarlijks audits uit op onze processen en procedures. Dit doen we onder hiërarchische en inhoudelijke verantwoordelijkheid van de manager Finance & Control en in nauw overleg met onze concerncontroller. Het controleprogramma wordt in overleg met de Auditcommissie van de RvC vastgesteld.

De leden van het MT en van de Auditcommissie bespreken de rapportages over de audits. In de meeste gevallen worden de aanbevelingen overgenomen en ingevoerd om zo onze dienstverlening te optimaliseren en te verbeteren. In aansluiting op het advies van de externe accountant, behandelt het MT halfjaarlijks een overzicht met de bestuurder over de opvolging van de aanbevelingen en de acties. Processen en procedures vormen een richtlijn. Op basis van professioneel inzicht en beoordeling van een situatie moet het mogelijk zijn af te wijken zodat we in elke situatie maatwerk kunnen leveren.

In opdracht van de RvC controleert de accountant de jaarstukken. De bevindingen worden samen met het

accountantsverslag besproken met het bestuur, de manager Finance & Control en de concerncontroller. Vervolgens wordt dit besproken met de RvC, waarna de raad de jaarstukken vaststelt, goedkeurt en het bestuur décharge verleent. De accountant verricht een controle bij de jaarlijkse Verantwoordingsinformatie (dVi).

De uitkomsten van deze controle worden in een assurancerapport vastgelegd. De Aw kan dit vervolgens inzien. De RvC bespreekt het assurance-rapport. Over 2020 ontvingen we een goedkeurend assurance-rapport.

Risicomanagement

Het risicomanagement is bij ons in de normale procesgang verankerd.

- Er is binnen de organisatie altijd ruime aandacht voor risico's. Voor (grote) investeringen en aankopen, maar ook voor de wijze waarop we onze woningen verhuren en verkopen. Voor de manier waarop we onze begroting opstellen, hoe we met onze klanten omgaan en hoe we naar binnen en buiten handelen.
- Bij alle besluiten hebben we aandacht voor de risico's, de consequenties en de uitvoering daarvan. Dit is in processen en procedures opgenomen. Alle voorstellen die naar de directie gaan, zijn voorzien van een paragraaf over de risico's.
- Het bestuur, het MT, de leidinggevenden en de medewerkers spreken met elkaar over de risico's. Door de cultuur en de sfeer binnen onze organisatie kunnen wij hier gesprekken met elkaar over voeren.

Uitgangspunten die we hanteren bij ons risicomanagementsysteem:

- risicomanagement is nooit een doel op zich, maar een hulpmiddel voor onze organisatiedoelstellingen;
- continu ontstaan er risico's. Daarom is risicomanagement nooit 'af', maar een voortdurende activiteit en een proces door alle lagen van de organisatie;
- het succes van goed omgaan met risico's staat of valt met de cultuur binnen onze organisatie;
- rendement en risico verhouden zich evenwichtig tot

- elkaar. Dit betekent dat we juiste (bedrijfsmatige) afwegingen maken waarbij we de risico's zo goed mogelijk in beeld brengen;
- naast doordachte analyses en emotionele betrokkenheid, staat 'gezond boerenverstand' voorop.

In 2021 heeft Domijn verder geïnvesteerd in haar risicomanagement. Meerdere interne processen zijn behandeld in bijeenkomsten en voorzien van geactualiseerde procesbeschrijvingen die voldoen aan de eisen die de externe accountant daaraan stelt. Met de aanstelling van een nieuwe concerncontroller in de zomer van 2021 is daarnaast voortgang geboekt ten aanzien van een meer strategische en tactische invulling van ons risicomanagement. Zo zijn in december het jaarplan interne beheersing en het risicomanagementbeleid vastgesteld. In onze viermaandsrapportages wordt de voortgang van het risicomanagement gerapporteerd.

Risico's die gepaard gaan met financiering bespreken we in de Treasury-commissie. Een extern bureau staat deze commissie bij. Ons gewenste risicoprofiel voor treasury is 'laag': dit is vastgelegd in het 'treasurystatuut' dat in 2020 is aangepast en daarmee voldoet aan de eisen van de Aw uit het financieel reglement.

Onze accountant voert jaarlijks een interim-controle uit. Het resultaat hiervan verwoordt hij in de managementletter. Daarin brengt hij risico's in het kader van de opdracht tot controle van de jaarrekening. Zo kan onze organisatie daarop inspelen. De managementletter uit 2021 gaf een zeer positief beeld over hoe wij onze risico's beheersen en onze processen en administratieve organisatie inrichten. Wij volgen de aanbevelingen uiteraard goed op. Vijf van de zes aanbevelingen uit 2020 zijn in 2021 afgewikkeld. De voortgang van de opvolging van de slechts drie aanbevelingen uit de managementletter 2021, is een onderdeel van de viermaandsrapportage.

Codes, klokkenluidersregeling en regeling nevenwerkzaamheden

Wij hebben een integriteitscode, een klokkenluidersregeling, een regeling nevenwerkzaamheden, en wij volgen en handelen volgens de Governancecode voor woningcorporaties.

Door de positie die we innemen in de samenleving vinden wij 'Good Governance' erg belangrijk. Dat betekent dat wij betrouwbaar handelen en bewust en juist omgaan met de middelen waarover wij beschikken. Integer handelen verwachten wij van alle mensen en organisaties die bij ons betrokken zijn. In 2021 speelden er geen zaken die aanleiding gaven tot acties.

Onze medewerkers zijn zich bewust dat zij hier zelf verantwoordelijk voor zijn en dat wij niet betrouwbaar handelen dan ook afkeuren. Het gesprek over onderwerpen van Governance en betrouwbaarheid voeren we op een goede manier uit binnen Domijn: onze medewerkers kunnen met onze vertrouwenspersoon in gesprek gaan als zij daar behoefte aan hebben. De vertrouwenspersoon doet hier jaarlijks verslag van. Dit gebeurt op hoofdlijnen en is anoniem. Dit verslag deelt de vertrouwenspersoon met de OR, het bestuur en de RvC. Het bestuur voert hier ook een gesprek over. Waar nodig worden verbeteringsvoorstellen gedaan via het MT.

In 2021 hebben wij onze integriteitscode geactualiseerd en vernieuwd. In 2022 doen we hetzelfde met de klokkenluidersregeling.



Procedures en audits

Naast een aantal jaarlijks terugkerende audits (zoals Woningtoewijzingen en Woningverkoop) voerde Financial Control van het team Finance & Control in 2021 een aantal aanvullende audits en overige werkzaamheden uit. Hierover brengt Financial Control een afzonderlijk verslag per halfjaar uit. Onderwerpen die in 2021 zijn behandeld zijn onder andere:

- process mining reparatieonderhoud
- procesbeschrijvingen marktwaarde en beleidswaarde
- huurprijzen en streefhuren
- portefeuillestrategie
- procuratiestatuuat en uitvoeringsrichtlijnen
- Wet Keten Aansprakelijkheid (WKA) en Wet Arbeid Vreemdelingen (WAV)
- Niet-Planmatig Onderhoud (NPO)
- verhuurderheffing
- verkoop registergoederen anders dan woningen
- handmatige betalingen
- interne vervanging in procuratie

Uit de uitkomsten blijkt dat wij de processen toereikend beheersen. De organisatie volgt de aanbevelingen op. Naast de audits vinden er periodieke toetsingen plaats door het team Financial Control, zoals:

- afrekening DAEB en NDAEB
- huursombenadering
- huurprijswijzigingen
- kascontroles
- wijzigen bankrekeningnummers

Ook hier blijkt uit de toetsingen dat de beheersing in deze processen op orde is. Zijn er verbeteringen noodzakelijk? Dan pakken wij deze uiteraard op.

Verbindingen

Ons beleid is erop gericht om zoveel mogelijk activiteiten binnen de Toegelaten Instelling uit te voeren. We houden het aantal verbindingen zo laag mogelijk. De RvC voert het toezicht op bestaande verbindingen uit. Het thema agenderen we geregeld. In 2020 pasten we dit beleid aan. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- de Woningwet in 2015
- de Governancecode Woningcorporaties 2020
- de afbouwstrategie van verbindingen

- het ondernemingsplan van Domijn
- de besturing die we opnamen
- de procuratie die we opnamen

In 2021 is het aantal verbindingen verder teruggebracht met het opheffen van de VOF Heemaf en Domijn Projecten B.V. Begin 2022 volgt het opheffen van de WOM De Laares.

Stakeholders

Door onze maatschappelijke taak en doelstelling hebben wij veel contacten met andere partijen. Wij werken nauw samen om de kwaliteit van wonen voor mensen met een lager inkomen zo goed mogelijk te houden en waar mogelijk te verbeteren. Hoe we dit (willen) doen ligt vast in een notitie. Onze relatiebeheerders spelen hierin ook een belangrijke rol.

Belangrijke stakeholders zijn de huurdersorganisaties, gemeenten in ons werkgebied, zorg- en welzijns-organisaties en collega-corporaties. Met deze partijen overleggen we over gezamenlijke projecten en hoe we maatschappelijke onderwerpen op een goede manier kunnen benaderen. Wij voeren een zelfstandig beleid en laten ons beïnvloeden door de opvattingen van stakeholders. Daarnaast voert de RvC met verschillende stakeholders gesprekken; zie hiervoor ook het verslag van de RvC.

Gemeenten

In 2020 droegen wij bij aan het realiseren van de woonvisie van de verschillende gemeenten. Per gemeente verschilde het proces om prestatieafspraken te maken. In Enschede voerde de gemeenteraad in november een Woondebat. Hierdoor was het onmogelijk om voor 15 december nieuwe prestatieafspraken te maken. Na goed overleg met alle partijen is besloten deze afspraken in het voorjaar van 2022 op te stellen. In Haaksbergen ligt de focus op het maken van de nieuwe woonvisie die de basis vormen voor nieuwe prestatieafspraken. In Losser maakten we nieuwe prestatieafspraken.

Maatschappelijke meerwaarde

We zijn ons zeer bewust van het feit dat er maatschappelijk beter kan worden gepresteerd wanneer de maatschappelijke vraagstukken centraal staan (in plaats van de organisatie). Op die manier kunnen we maatschappelijke middelen beter en sneller inzetten. Het betekent dat wij voortdurend met andere organisaties en partijen in contact staan om te kijken hoe wij een probleem het beste kunnen oplossen. Wij doen ons uiterste best om een goede en meewerkende rol te spelen. In veel gevallen nemen we hierin het initiatief. Partijen waarderen deze houding. Het heeft tenslotte ook een belangrijke (maatschappelijke) meerwaarde. De uitdaging is dat anderen ook initiatief en medeverantwoordelijkheid nemen in de totale keten van het maatschappelijke domein. Alleen dan kunnen we werkelijke verbetering tegen lagere kosten mogelijk maken, in het belang van de mensen die het moeilijk hebben.

Wij zijn lid van een aantal organisaties, namelijk:

- WoON Twente, het platform van Twentse woningcorporaties (sinds 1 december is onze directeur-bestuurder voorzitter van WoON Twente)
- Aedes, vereniging van Woningcorporaties
- De Vernieuwde Stad, het platform van de grotere stedelijke corporaties in Nederland
- Pioneering
- Architectuurcentrum Twente
- Platform stedelijk ontwikkeling Enschede, een platform waarin (semi-)overheden en marktpartijen adviseren op het vlak van stedelijke ontwikkeling
- Enkele specialistische lidmaatschappen



Visitatie

In 2018 was de laatste visitatie. Naar aanleiding van de adviezen daaruit leggen we zaken beter vast. Dit doen we bijvoorbeeld door de link tussen de collectieve ambitie en ons dagelijks handelen te verduidelijken in ons Ondernemingsplan in 2020. Dit is in het belang van medewerkers, toezichthouders en stakeholders. Ook gebruiken we het toetsingskader van de RvC bij de beoordeling van voorstellen. Daarnaast vernieuwden wij beleidszaken, codes en processen. In 2022 staat de volgende visitatie gepland. Inmiddels is dit traject in gang gezet en is een bureau geselecteerd.

Inspectie

In 2020 voerde de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een Governance-inspectie uit bij Domijn. Deze inspectie toetst of de corporatie voldoet aan de criteria die de Aw stelt aan een goede governance (Good Governance). De Aw voert minimaal eens in de vier jaar een Governance-inspectie uit bij een woningcorporatie.

Eindconclusie inspectie Aw

“Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de Governance-inspectie concluderen wij dat de governance van Domijn op hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor good Governance met enkele positieve uitschieters (niveau 4).”

Situatie Oekraïne

Domijn heeft geen enkele band met Rusland, Belarus of Oekraïne. De sterk toegenomen energieprijzen hebben geen directe invloed op de bedrijfsvoering van Domijn, maar kunnen op termijn indirect wel leiden tot hogere huurachterstanden en betalingsregelingen bij onze huurders. De hoge grondstofprijzen kunnen een aanzienlijke invloed hebben op de bedrijfsvoering. Op kortere termijn (2022 - 2024) zullen de toenemende bouwkosten naar verwachting geen materiële invloed hebben op de winstgevendheid en de continuïteit. Op de langere termijn zullen projecten mogelijk wel een lager rendement realiseren. Overige prijsstijgingen hebben mogelijk wel een invloed, maar zullen vanwege de relatief beperkte omvang van de betreffende kostenposten niet materieel zijn. Tenslotte wordt het risico op cyberaanvallen vanwege dit conflict niet als hoger ingeschat. Wij blijven uiteraard waakzaam op deze en mogelijke overige risico's.

Verhuurderheffing

In het regeerakkoord is vastgelegd dat de verhuurderheffing in 2023 zal worden afgeschaft. Eventuele effecten van dit voorgenomen beleid zijn niet verwerkt in de financiële positie van Domijn per 31 december 2021 of de meerjarenbegroting 2022 zoals gepresenteerd in dit jaarverslag. Wanneer het regeerakkoord wordt verwerkt in wetgeving zullen de effecten daarvan worden meegenomen in de meerjarenbegroting 2023 en verder.

Onze Prestaties

Volkshuisvestelijke prestaties

We zijn onderdeel van een grotere woningmarkt. Voldoende passend woningaanbod voor alle huurders; dat is ons doel. We willen mensen een thuis bieden in leefbare wijken en buurten. Daarom werken we samen met partners aan innovatieve en effectieve samenwerkingsvormen. Deze gezamenlijke gebiedsaanpak leidt tot krachtige en kansrijke (wijk)ontwikkelingen met betaalbare woningen. Waar mogelijk, en zonder dat dit onze maatschappelijke taak beperkt, zetten we breder in op het faciliteren van een gezonde woningmarkt. Bijvoorbeeld door grond in te brengen ten behoeve van niet-DAEB activiteiten.

Het afgelopen jaar zetten wij prima prestaties neer. Met dank aan onze medewerkers die zeer betrokken zijn en hart hebben voor onze huurders en voor onze omgeving. We zijn met z'n allen bezig met onze ambitie. We streven ernaar dat iedere medewerker doet waar hij of zij goed in is en wat past bij de werkzaamheden van onze corporatie. We zijn ervan overtuigd dat mensen die doen waar ze goed in zijn, zich meer thuis voelen én met (nog) meer hart en ziel aan onze ambitie werken.

Steeds meer kijken we vanuit verschillende invalshoeken wat nodig is. Onze organisatie is geen doel op zich. De maatschappelijke meerwaarde en de tevredenheid van onze huurders en partners; dat is waar het om draait. Deze volledige benadering vraagt inzet maar levert ook veel voldoening en resultaat op. Wel vraagt deze manier van werken verdere afstemming met partners. Want ook ónze inzet en capaciteit kent grenzen.

We spraken met gemeenten en huurdersorganisaties af dat we ons inspannen om iedere woningzoekende binnen een jaar van een passende woning te voorzien. Lukt dat niet en kan iemand aantonen dat er veel op aanbod is gereageerd, dan passen we een zogenaamde 'pechvogelregeling' toe. We gaan dan actief in gesprek om te kijken of we maatwerk kunnen leveren.

We zijn zowel plaatselijk als regionaal actief om te zorgen voor voldoende goed aanbod voor mensen die zijn aangewezen op een huurwoning van een corporatie.

Vastgoedstrategie en prijsbeleid

Ruim 95% van onze woningen heeft een huurprijs lager dan de liberalisatiegrens (€752,33 per maand) en vormt daarmee de DAEB-portefeuille. De gemiddelde huurprijs van ons totale woningbezit (inclusief de zogenaamde niet-DAEB portefeuille) bedraagt € 572,79 per maand.

Als we rekening houden met de regelgeving binnen de Wet op de huurtoeslag, beschouwen we onze woningen voor mensen met een laag inkomen als 'betaalbaar'.

Huurverlaging/-bevrozing

In 2021 heeft het kabinet besloten om een eenmalige huurverlaging toe te passen voor scheefwonders. Ook heeft er op 1 juli 2021 geen huurverhoging, maar een huurbevrozing plaatsgevonden.

Vastgoedportefeuille

We verversen onze vastgoedportefeuille, zodat we aansluiten op de behoeften die wij in de toekomst van de markt verwachten. Denk bijvoorbeeld aan veranderingen in de huishoudsamenstelling en veranderingen op het gebied van duurzaamheid.

We doen dat vooral door bestaande woningen waar mogelijk in stand te houden, maar ook door nieuwe woningen te bouwen. Want lage woonlasten voor onze huurders in combinatie met duurzaamheid vinden wij belangrijk.

In 2021 pasten we onze portefeuillestrategie aan. Een strategie die richting geeft aan de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille, qua omvang en kwaliteit. Al onze afdelingen leverden hun bijdrage aan de totstandkoming van deze strategie. Ook was er afstemming met gemeenten en collega-corporaties.

Belangrijkste wijzigingen in de portefeuillestrategie:

- betaalbaarheid: de bovengrens van het inkomen tot waar een DAEB woning wordt toegewezen is verhoogd van € 45.000 naar € 53.000
- zorgwoningen, het sociaal domein in relatie tot ons vastgoed: de context van de strategie blijft hetzelfde, alleen ons speelveld wordt breder
- studentenwoningen, de rol van Domijn ten aanzien van jongerenhuisvesting: Jongerenhuisvesting is een taak voor Domijn waarbij we in overleg met onze partners actief en flexibel inspelen op de toekomstige vraag
- financiële toets portefeuillestrategie én gewenste aanvullende scenario's

Jaarlijks keuren we de strategie goed en sturen we bij waar nodig.

Financiële prestaties

Ons risicoprofiel voor financiën (en daarmee ook voor investeringen) is 'laag'. Wij beseffen ons dat wij met maatschappelijke middelen werken. De optimalisatie van onze financiële positie is geen doel. Financiën beschouwen wij als een (uitermate belangrijk) middel om de taken te kunnen uitvoeren. Onze financiële strategie is erop gericht om in aanmerking te blijven komen voor financiën die door het WSW geborgd worden. Daarmee realiseren we onze sociale en vastgoed gerelateerde ambities. Verder beperken we de renterisico's door verstandig te financieren en herfinancieren. De Treasurycommissie is hierin een belangrijke adviseur.

Assetmanagement

Omdat we gericht plannen, leidt dit tot verhoging van de financieringsbehoefte in de komende jaren. Voor zover we dat nu kunnen vaststellen en beoordelen, leidt de hogere financieringsbehoefte niet tot overschrijding van de vastgestelde financiële kengetallen in een periode van tien jaar. Ook financieel blijven wij een gezonde corporatie.

Dit vraagt om het creatief verkennen van mogelijkheden en op meerdere fronten acteren. Dit geldt zowel op het gebied van productvernieuwing, experimenteren, samenwerken en het uitdagen van de markt. Maar ook op het gebied van financiële planning en verstandig omgaan met onze vastgoedvoorraad.

Het jaar 2021 sluiten we af met een positief resultaat van € 150,7 miljoen. Voorgesteld wordt om het resultaat toe te voegen aan het eigen vermogen van Domijn. Dit positieve resultaat wordt in belangrijke mate veroorzaakt door waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille.

Deze waardeveranderingen zijn uitsluitend boekhoudkundig van aard en vertegenwoordigen geen positieve kasstroom voor Domijn. In 2021 bedraagt de waardemutatie van de vastgoedportefeuille € 133 miljoen positief. Gelukkig kunnen we ook zeggen dat Domijn (als de waarderingsresultaten buiten beschouwing gelaten worden) een goed financieel operationeel resultaat heeft.

Het resultaat voor belastingen exclusief de waardeveranderingen bedraagt in 2021 € 20 miljoen positief, ten opzichte van € 24 miljoen in 2020. Dit verschil kent diverse oorzaken waaronder hogere huuropbrengsten € 0,9 miljoen, hogere onderhoudskosten € 1 miljoen, 1,5 miljoen hoger verkoopresultaat en bijna 8 miljoen meer overige organisatiekosten. Voor een verdere toelichting op de afzonderlijke posten van de winst- en verliesrekening verwijzen we naar het financiële hoofdstuk verderop in dit jaarverslag.



Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC)

Als toezichthouders kijken wij tevreden terug op het jaar 2021. Net als in 2020 zorgde corona voor een andere situatie dan normaal, maar dat heeft Domijn er niet van weerhouden om mooie resultaten te realiseren met het oog op haar maatschappelijke taak. Als Raad van Commissarissen raakten we gewend aan het digitaal vergaderen en gedeeltelijk toezicht houden via een scherm. Gelukkig boden vooral de warmere maanden ook de mogelijkheid om elkaar fysiek te treffen. Naast het nog verder versterken van de samenwerking tussen bestuur en RvC hebben we ook geïnvesteerd in onze contacten met externe stakeholders waaronder de huurdersorganisaties, de ondernemingsraad en het managementteam van Domijn. Met onze collega's bij De Woonplaats hebben we een verkenning uitgevoerd om te bezien of een strategische samenwerking tussen onze corporaties van meerwaarde is. Onze kernwaarden stonden centraal: toezicht houden vanuit vertrouwen, betrokken en integer. Dit alles vanuit onze gezamenlijke visie op toezicht en de maatschappelijke rol van Domijn.

In het afgelopen jaar zijn mooie vorderingen gemaakt, ondanks de uitdagingen waarvoor corona ons soms stelde. Zo ging Domijn een samenwerkingsovereenkomst aan met de Universiteit Twente, de gemeente Enschede en woningcorporatie De Veste om te investeren in de campus en het naastgelegen kennispark. Een belangrijke impuls voor de verdere ontwikkeling en groei van onze stad en het behoud van talent en kennis in onze regio. Domijn nam haar maatschappelijke verantwoordelijkheid door bij te dragen aan de permanente oplossing voor de situatie die jaren geleden ontstond bij woningcorporatie Vestia.

Management letter

Ook de interne processen passeerden de revue. Domijn investeerde verder in risicomanagement. We besteden voldoende aandacht aan de processen en de daarin opgenomen IB-maatregelen. Dat bleek uit een management letter met historisch weinig aanbevelingen. We herijkten ons schema van aftreden en herbenoeming om te voorkomen dat bij de werving van drie nieuwe commissarissen in 2023 te veel kennis en ervaring zou verdwijnen. En we organiseerden in juni als bestuur en RvC gezamenlijk een zelfevaluatie en toekomstverkenning onder externe begeleiding. Dit heeft bijgedragen aan een verdere doorontwikkeling van ons interne toezicht.

Het bestuur en de RvC hebben een gezamenlijke visie op het besturen en op het toezicht houden hierop. Toezicht houden is gebaseerd op twee belangrijke uitgangspunten, namelijk vertrouwen in het bestuur en een gezamenlijke en eenduidige visie op onze maatschappelijke rol en opdracht. Voor corporaties is het belangrijk om de transparantie te vergroten en de maatschappelijke verantwoording te verbeteren. De RvC vervult hierin een belangrijke rol en kan hierop worden aangesproken. In dit deel van het verslag geven we vooral de formele kant van de Raad van Commissarissen bij Domijn weer.

Taken van de RvC

De RvC heeft als taak het houden van integraal toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de corporatie en haar verbindingen. Dit is zowel een individuele als een gezamenlijke activiteit en verantwoordelijkheid van de commissarissen. De RvC wordt als klankbord betrokken bij het strategisch beleid en de positie van de corporatie in de maatschappelijke context. Daarnaast fungeert de gehele RvC als werkgever voor de bestuurder.

De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die wij elke vier jaar laten uitvoeren. We handelen op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. Onze werkwijze is beschreven in een reglement. Daarin 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.

De jaarrekening is door Deloitte gecontroleerd. De RvC nam kennis van de afgegeven controleverklaring en de accountantsrapportage. De RvC heeft de jaarrekening vastgesteld, het jaarverslag goedgekeurd en het bestuur decharge verleend voor het in 2021 gevoerde beleid.

Leden van de RvC

De RvC bestaat uit vijf commissarissen.

Mevrouw S. (Sigrid) Posthuma en mevrouw I.S.M. (Inge) Boomkamp zijn benoemd op voordracht van de huurdersbelangenverenigingen. De heren A.P.J. (Arthur) Burghouts (voorzitter), G.H.A. (Gerard) Ankoné en D.P.E. (Dennis) van Zijl zitten in hun tweede periode.

De volgende kennis- en ervaringsgebieden zijn vertegenwoordigd:

- financiën & control
- volkshuisvesting
- maatschappelijke organisaties
- juridische zaken
- HRM en organisatieontwikkeling
- vastgoed
- governance
- digitalisering & Informatisering

Naam: 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
HRM en organisatieontwikkeling

Naam: De heer drs. D.P.E. van Zijl, RA, vicevoorzitter vanaf 1 januari 2020
Geboortedatum: 12-07-1972
Beroep: Directeur Finance bij Universiteit Twente
Nevenfunctie(s): Lid Raad van Toezicht Stichting Consent
Kerncommissie: Lid van de Auditcommissie
Expertise: Financieel economisch, accountancy en volkshuisvesting

Naam: Mevrouw mr. drs. S. Posthuma, lid
Geboortedatum: 27-04-1965
Beroep: Juriste. Praktijkmanager & doktersassistente huisartsenpraktijk
Nevenfunctie(s): Voorzitter Vereniging van Eigenaren Trompflat
Kerncommissie: Voorzitter van de Remuneratiecommissie en huurderszetel
Expertise: Juridisch & Governance, zorg(vastgoed), volkshuisvesting & maatschappelijke organisaties

Naam: De heer drs. G.H.A. Ankoné, MMO, lid
Geboortedatum: 25-06-1964
Beroep: Manager academie Financiën, Economie & Management bij Hogeschool Saxion
Toezichthouder Stichting Keender
Nevenfunctie(s): Voorzitter van de Auditcommissie
Kerncommissie: Financieel economisch management en vastgoedfinanciering
Expertise:

Naam: Mevrouw I.S.M. Boomkamp, Msc, lid
Geboortedatum: 12-08-1984
Beroep: Project- en programmamanager Universiteit Twente
Nevenfunctie(s): Geen
Kerncommissie: Lid van de Remuneratiecommissie en huurderszetel
Expertise: Digitalisering en automatisering

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
D.P.E. van Zijl, vicevoorzitter	01-07-2015	01-07-2019	01-01-2023
S. Posthuma, lid	01-09-2018	01-09-2022	01-09-2026
G.H.A. Ankoné, lid	01-07-2015	01-07-2019	01-07-2023
I.S.M. Boomkamp, lid	01-07-2020	01-07-2024	01-07-2028

Ontwikkelingen in de branche en PE-punten

De RvC blijft op de hoogte van de ontwikkelingen in de branche door de informatieverstrekking van de bestuurder. Dit gebeurt ook door deelname aan congressen en door het lidmaatschap van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties. Daarnaast volgt de RvC de ontwikkelingen in de branche nauwlettend op, 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. In 2021 zijn de volgende PE-punten behaald:

Naam	Aantal PE-punten behaald	Aantal PE-punten nodig
Arthur Burghouts	10	5
Dennis van Zijl	12	5
Sigrid Posthuma	14	5
Gerard Ankoné	24	5
Inge Boomkamp	15	5

Werkwijze van de RvC

De RvC heeft als belangrijke en steeds terugkerende taak het impliciet en expliciet goedkeuren van besluiten van het bestuur. Impliciet waar het gaat om het gevoerde beleid en de effecten ervan, en expliciet wanneer het besluiten betreft die om voorafgaande goedkeuring van de RvC vragen. De RvC vergadert volgens de statuten tenminste vier keer per jaar. In 2021 hebben vijf reguliere vergaderingen plaatsgevonden, is één extra vergadering ingelast en hebben twee vergaderingen in het kader van de

samenwerking plaatsgevonden samen met de RvC van De Woonplaats. Naast een terugkerend jaarlijks formeel overleg tussen de voltallige RvC en de Ondernemingsraad, was er ook één informeel overleg waarbij de leden van de Remuneratiecommissie aanwezig waren.

De RvC kent twee subcommissies: de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie. De RvC heeft een onafhankelijke bestuurssecretaris. De RvC heeft een directe functionele relatie met de concerncontroller. De concerncontroller legt hiërarchisch verantwoording af aan de directeur-bestuurder.

Taken Remuneratiecommissie

In 2021 vergaderde de Remuneratiecommissie drie keer. Zij verrichtte voorbereidende werkzaamheden die tot voorstellen aan de RvC geleid hebben waar het ging om:

- de beoordeling van het bestuur
- de bezoldiging van het bestuur en de commissarissen
- de evaluatie van de RvC
- de (her)benoeming van het bestuur en de commissarissen
- het stakeholdersbeleid
- de (naleving van de) Governancecode
- permanente educatie
- de wijze waarop wij integriteit inbedden in onze organisatie

In 2021 volgde de RvC de volgende adviezen van de Remuneratiecommissie op:

- goedkeuring planning actualisatie Governance reglementen in 2021
- vaststelling jaarverslag RvC 2020
- voorstel stakeholdersgesprekken
- vaststelling notitie afspraken n.a.v. zelfevaluatie en toekomstverkenning
- vaststelling actualisatie toezichtvisie en toetsingskader
- vaststelling actualisatie schema van aftreden en herbenoeming RvC
- vaststelling afspraken décharge commissarissen
- vaststelling vergaderrooster 2022
- vaststelling actualisatie integriteitscode en klokkenluidersregeling
- goedkeuring bezoldiging RvC en bestuurder
- goedkeuring benoeming bij ontstentenis RvC

De RvC nam op basis van de adviezen van de Auditcommissie in 2021 de volgende besluiten:

- vaststellen van het jaarverslag 2020
- goedkeuring van de jaarrekening 2020
- goedkeuring validatie Portefeuillestrategie
- goedkeuring projectopdracht Muchte
- vaststellen van de ingebrachte viermaandsrapportages
- goedkeuring biedingen 2021 Enschede, Haaksbergen, Losser
- goedkeuring update strategisch programma WSW
- goedkeuring aankoop vennootschap van Change= in het kader van heffingsvermindering verhuurderheffing
- goedkeuring projectopdracht Varvik Diekman
- goedkeuring liquideren deelnemingen vof Heemaf en Domijn Projecten B.V.
- goedkeuring managementletter 2021
- vaststellen risicomanagementbeleid
- goedkeuring investeringsstatuut 2021
- goedkeuren van de begroting 2022
- goedkeuring ontbinding De Laares

Taken Auditcommissie

In 2021 vergaderde de Auditcommissie vier keer. De externe accountant was in april 2021 aanwezig bij de RvC-vergadering voor de behandeling van de jaarrekening 2020 en de evaluatie van hun werkzaamheden.

Ook was de externe accountant aanwezig bij de vergadering van de auditcommissie in oktober voor het vaststellen van het controleplan en bij vergadering van december voor de bespreking van de managementletter. De Auditcommissie volgt in overleg met concerncontroller de jaarlijks uit te voeren audits. Ook voert de Auditcommissie jaarlijks tenminste één gesprek met de concerncontroller zonder andere toehoorders. In verband met het vacant zijn van deze positie voor een groot deel van het jaar, heeft dit gesprek in 2021 niet plaatsgevonden. Wel staat het inmiddels ingepland voor begin 2022.

Besluiten genomen door de RvC

In 2021 nam de RvC de volgende besluiten: :

- Goedkeuring planning actualisatie Governance reglementen in 2021
- Instemming met de instemming onder voorbehoud van de directeur-bestuurder inzake de duurzame oplossing Vestia op het Aedes congres d.d. 09-02-2021
- Vaststelling jaarverslag RvC 2020
- Vaststelling jaarrekening 2020 en goedkeuring jaarverslag 2020 Domijn
- Instemming met het verlenen van decharge aan Mw. Van Ingen voor het gevoerde beleid over de periode 01-01-2020 tot en met 31-12-2020
- Instemming door de raad van commissarissen met het verlenen van decharge aan zichzelf voor het gevoerde toezicht over de periode 01-01-2020 tot en met 31-12-2020
- Goedkeuring 3e viermaandsrapportage 2020
- Instemming met het proces (dus nog niet met de voorgenomen transactie) om te komen tot de overname van de vennootschap Change= B.V. met als doel overname van het beschreven recht op heffingsvermindering verhuurderheffing
- Instemming met de voorgestelde aanpak om het projectplan van het vastgoedproject Change= tussentijds schriftelijk te behandelen, met inachtneming van de financiële kaders zoals gepresenteerd in de vergadering
- Goedkeuring samenwerkingsovereenkomst Kennispark
- Goedkeuring 1e viermaandsrapportage 2021
- Goedkeuring bod gemeenten
- Goedkeuring herijking portefeuillestrategie
- Goedkeuring projectopdracht Muchte
- Goedkeuring besluiten update strategisch programma WSW
- Goedkeuring voorstel tot aankoop van een vennootschap van Change= in het kader van de overname van heffingsvermindering verhuurderheffing
- Goedkeuring implementatie strategisch programma WSW (herijking volmacht)
- Goedkeuring 2e viermaandsrapportage 2021
- Goedkeuring projectopdracht Varvik Diekman
- Goedkeuring opheffing van de deelnemingen vof Heemaf en Domijn Projecten B.V.
- Bekrachtiging besluit buiten vergadering inzake volmacht WSW d.d. 28-07-2021

- Vaststelling vergaderrooster RvC 2022
- Vaststelling notitie afspraken n.a.v. zelfevaluatie en toekomstverkenning
- Vaststelling van de geactualiseerde toezichtvisie en het geactualiseerde toetsingskader
- Vaststelling geactualiseerd schema van aftreden en herbenoeming RvC
- Vaststelling afspraken décharge commissarissen
- Instemming met ondertekening van het besluit ten aanzien van de leningruil Vestia
- Goedkeuring managementletter 2021
- Goedkeuring risicomanagementbeleid
- Goedkeuring investeringsstatuut 2021
- Goedkeuring begroting 2022
- Goedkeuring geactualiseerde integriteitscode en instemming met het voorstel om de klokkenluidersregeling te handhaven en deze begin 2022 te actualiseren wanneer de toepasselijke wetswijziging bekrachtigd is
- Goedkeuring ontbinding van de verbinding De Laares
- Goedkeuring bezoldiging RvC en directeur-bestuurder 2022
- Vaststelling vervanging bij belet of ontstentenis gehele RvC 2022

Verder kwamen de volgende onderwerpen aan de orde in de vergaderingen:

- Directiebesluiten
- evaluatie externe accountant
- samenwerking Domijn en De Woonplaats
- prestatieafspraken gemeenten
- assetmanagement
- strategisch Personeelsplan
- woonvindsysteem WoON Twente
- terugkoppeling van de gesprekken met de Ondernemingsraad
- terugkoppeling van de gesprekken met de huurdersverenigingen
- coronamaatregelen
- ontwikkelingen huisvesting in de Performance Factory

Relatie RvC en externe accountant

De RvC benoemt de externe accountant. In 2016 is Deloitte benoemd als externe accountant voor een periode van vier jaar. Deze periode is in 2020 verlengd met vier jaar. De vereisten ten aanzien van de roulatie van senior medewerkers betrokken bij de controle van Domijn worden in acht genomen. De RvC en de accountant evalueren jaarlijks. De externe accountant controleert de jaarrekening. Uit die controle volgen rapportages (managementletter en accountantsverslag) die worden behandeld in de Auditcommissie en de RvC. In de vergadering van 19 april 2021 was Deloitte aanwezig voor de vaststelling van de jaarrekening 2020 en de goedkeuring van het jaarverslag over dat jaar. In de Auditcommissie van 13 oktober 2021 is het auditplan met Deloitte doorgenomen en in de Auditcommissie van 1 december is de Managementletter 2021 besproken. Tevens heeft, in het kader van de vereisten in de Governancecode, een gesprek plaatsgevonden tussen de Auditcommissie en Deloitte, zonder aanwezigheid van de bestuurder.

Doorontwikkeling als team in de vorm van zelfevaluatie

Op 4 juni 2021 heeft de zelfevaluatie onder externe begeleiding van mevrouw Dinjens (Governance in Balans) plaatsgevonden over jaar 2020. Het doel van de bijeenkomst was de evaluatie van de rol en werking van de Raad van Commissarissen (RvC) en de verdere invulling van de toezichtvisie. Ook is er aandacht besteed aan het elkaar beter leren kennen, voor wat betreft ieders drijfveren. Hierbij is gebruik gemaakt van de methode AEM Cube. De terugkoppeling van de zelfevaluatie heeft plaatsgevonden in de vorm van een adviesbrief. De actiepunten in deze adviesbrief zijn expliciet opgevolgd

door de RvC in de tweede helft van 2021.

De interne zelfevaluatie over het jaar 2021 vindt plaats in het eerste kwartaal van 2022.

De voorzitter voerde de jaarlijkse individuele beoordelingsgesprekken met de commissarissen in het voorjaar van 2021. De eigen rol van de commissaris, de opleidingsbehoefte en feedback voor de voorzitter zijn hierbij de belangrijkste onderwerpen.

Governance

De RvC en het bestuur onderschrijven de vernieuwde Governancecode 2020 en de Aedescode.

Alle principes en 'best practice' bepalingen worden onderschreven door de RvC en het bestuur. De RvC hanteert bij het uitoefenen van haar taak een toezichts- en toetsingskader. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd.

Daarnaast werkten zij volgende zaken uit:

- de beslissingsbevoegdheden zijn statutair geregeld
- in het bestuursverslag zijn diverse zaken transparant gemaakt
- de reglementen, jaarverslagen en andere documenten zijn beschikbaar op internet
- er is een rooster van optreden samengesteld conform de Governancecode
- de reglementen waarnaar wordt verwezen in bovengenoemd toezichts- en toetsingskader zijn aanwezig en actueel



Inhoudelijk toezicht

Aan de hand van het ondernemingsplan de (meerjaren-) begroting en andere beleidsdocumenten zoals het huurbeleid, de portefeuillestrategie en het strategisch personeelsplan toetst de RvC jaarlijks het te voeren financiële, maatschappelijke en volkshuisvestelijk beleid. Het bestuur houdt de RvC op de hoogte van de stand van zaken en de voortgang van de organisatie. Zij verstrekt daarvoor periodieke verslaglegging in de vorm van viermaandsrapportages. Hierin legt zij ook verantwoording af over de ontwikkelingen van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke functie van de woningcorporatie.

Verantwoordelijkheden en bevoegdheden

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in de statuten, de Governancecode, de reglementen van de RvC en haar commissies, het financieel reglement en de woningwet.

De verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder zijn vastgelegd in de statuten, de Governancecode, het directiestatuut, de procuratieregeling, het financieel reglement en de woningwet.

Vertrouwenspersoon

Volgens de integriteitscode benoemt de directeur-bestuurder een onafhankelijk vertrouwenspersoon. Per 1 januari 2015 is de heer Robin Schoemaker, met instemming van de Ondernemingsraad (OR), benoemd tot vertrouwenspersoon. Hij doet jaarlijks verslag van zijn bevindingen met eventuele aanbevelingen voor nieuw beleid. Hij doet op hoofdlijnen verslag zonder behandeling van individuele gevallen. Hiermee blijft geheimhouding en anonimiteit van de mensen gewaarborgd. In 2021 behandelde Robin Schoemaker in totaal 12 meldingen (in 2020: 8).

Integriteit

Voor alle medewerkers geldt een integriteitscode en een regeling voor nevenwerkzaamheden. Naast de integriteitscode hebben we een klokkenluidersregeling. De integriteitscode is in 2021 geactualiseerd. De klokkenluidersregeling wordt in 2022 geactualiseerd. De integriteitscode is ook van toepassing op de RvC leden. Belangrijk is dat integriteit een wezenlijk onderdeel van de organisatie wordt waarbij het onderwerp van gesprek kan en moet zijn. In 2021 waren er geen transacties 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.

Tegenstrijdige belangen

De RvC verklaart dat er in 2021 geen transacties met tegenstrijdige belangen met leden van de RvC waren.

Financiële risicobeheersing

De uitgangspunten voor het financiële risicobeheer zijn vastgelegd in onze financiële beleidsdocumenten zoals het investeringsstatuut en het financieel reglement. Hierin stelden wij normen vast voor financiële kengetallen. Ook zijn normen gesteld voor het (minimale) rendement op vastgoed. In de viermaandsrapportages wordt over de financiële kengetallen gerapporteerd. Het financieel beleid vertalen wij in de (meerjaren) begroting en de portefeuillestrategie. Daarnaast wordt in het treasurystatuut bepaald hoe wij in onze liquiditeiten voorzien en welk financieel instrumentarium daarvoor gebruikt wordt. Jaarlijks wordt een treasuryjaarplan opgesteld waarin ook het jaarplan van het voorafgaande jaar geëvalueerd wordt. Dit jaarplan wordt net zoals de begroting ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.



Treasurycommissie

De treasurycommissie bestaat uit de directeur-bestuurder, de manager Finance & Control en een senior adviseur financiën aangevuld met een externe adviseur. Alle voorstellen zijn voorzien van een financiële paragraaf. Het bestuur neemt besluiten over deze voorstellen.

Interne risicobeheersing en controlesystemen

In de afgelopen jaren heeft Domijn nadrukkelijk geïnvesteerd in haar risicomangementsysteem. Dit mede omdat wij per 1 januari 2020 zijn aangemerkt als een Organisatie van Openbaar Belang (OOB). Met het invullen van de vacature van concerncontroller medio 2021 is deze ontwikkeling nog verder versterkt. Zo is in 2021 ons risicomangementbeleid geactualiseerd en vastgesteld en is een jaarplan voor 2022 opgesteld. In 2022 zal onder andere een herijking van onze strategische en frauderisico's plaatsvinden. Interne audits gebeuren door de financial controllers onder hiërarchische verantwoordelijkheid van de manager finance & control. Inhoudelijk worden de audits gevoed door zowel de concerncontroller als de manager finance & control. De financial controllers stemmen (de uitkomsten van) hun werkzaamheden waar nodig via een directe lijn af met de concerncontroller. De uitkomsten van de interne audits en de verbeteracties die daaruit voortkomen worden halfjaarlijks gerapporteerd aan het management team en de directeur-bestuurder. Ook wordt de voortgang van de het uitwerken van de interne procesbeschrijvingen gerapporteerd in de viermaandsrapportage, net zoals

de opvolging van de managementletter van de externe accountant. De Auditcommissie informeert de RvC over de voortgang van ontwikkelingen op het gebied van de interne controle.

Toezicht op verbindingen/nevenstructuren

De RvC wordt door het bestuur met viermaandsrapportages op de hoogte gehouden van onze ontwikkelingen en van de stand van zaken over de verbindingen en nevenstructuren. Het aantal deelnemingen en daarmee ook de risico's verminderden de afgelopen jaren. Ook in 2021 zijn weer verbindingen ontbonden.

Visitatie

In 2022 staat de eerstvolgende visitatie gepland. In 2018 was de laatste visitatie. Met een gemiddeld cijfer 7, laten we zien dat we qua maatschappelijke prestaties doen wat we beloven. Het meest trots zijn we op het cijfer 8,4 dat we scoorden op de tevredenheid over de relatie en communicatie met onze belanghebbenden. Dat is de basis die ons drijft.

Inspectie

Op 18 november 2020 voerde de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een governance-inspectie uit bij Domijn. De inspectie vond als gevolg van de corona online plaats. Deze inspectie heeft als doel te toetsen of de corporatie voldoet aan de criteria, die de Aw stelt aan een goede governance (Good Governance). De Aw voert minimaal eens in de vier jaar een governance-inspectie uit bij een woningcorporatie.



Hieronder volgt een samenvatting van de brief van de Aw d.d. 24 december 2020:

“De organisatie is de afgelopen anderhalf jaar onder leiding van de nieuwe directeur-bestuurder intensief bezig geweest met het optimaliseren van processen en het vinden van een nog betere balans en afstemming tussen de verschillende afdelingen. Deze professionaliseringsslag is inmiddels grotendeels afgerond.

De RvC en de bestuurder zijn tevreden over elkaars functioneren. De RvC acht de bestuurder passend bij de uitdagingen waar Domijn voor staat. Tegelijkertijd ervaart de bestuurder een gezonde en indien nodig stevige tegenkracht vanuit de RvC. De Aw heeft de indruk dat er sprake is van een gezonde dynamiek in de relatie van de RvC en de bestuurder/organisatie. De RvC is gevormd vanuit verschillende expertises en beschikt over een meer dan voldoende en actuele mate van kennis en kunde. De RvC neemt haar taken erg serieus en is constant scherp op eventuele aanpassingen in haar functioneren, met als doel de eigen rol zo optimaal mogelijk in te vullen. De Aw ervaart deze ontwikkeling als positief en heeft vertrouwen in het functioneren van de raad in haar

huidige samenstelling. Er is sprake van een grote betrokkenheid vanuit de RvC bij de bestuurder en de organisatie Domijn, waarbij regelmatig zowel formeel als informeel gesproken wordt over relevante onderwerpen.

Er zijn uitdagingen waar Domijn mee te maken heeft op het gebied van betaalbaarheid, opgave/middelen en duurzaamheid. Om deze uitdagingen voortvarend aan te pakken zoekt Domijn samenwerking met een andere corporatie in haar geografische nabijheid. Deze mate van proactief handelen valt te prijzen. De RvC blijft in dit proces benadrukken dat samenwerken geen doel op zich is en dat Domijn zich bewust is van eventuele hindernissen zoals cultuurverschillen. Het onderwerp integriteit krijgt bij Domijn voldoende aandacht. Integriteit zit diep verankerd in de organisatie en er wordt op meerdere manieren invulling gegeven aan dit onderwerp. Ook op het niveau van de RvC/de bestuurder is er veel aandacht en scherpte voor het onderwerp integriteit.

Eindconclusie inspectie Aw

“Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de Governance-inspectie concluderen wij dat de Governance van Domijn op hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor Good Governance met enkele positieve uitschieters (niveau 4).”



Verantwoording aan belanghouders/ consultatie stakeholders

De stakeholdersgesprekken van de RvC zijn verankerd in het stakeholdersbeleid. Jaarlijks vinden in principe twee stakeholdersgesprekken plaats. In 2020 heeft de RvC wegens de geldende coronamaatregelen de geplande gesprekken helaas niet kunnen voeren. In 2021 is wel een gesprek gevoerd met de gemeente Haaksbergen. Een tweede geplande gesprek met zorgorganisatie Livio is vanwege corona verplaatst van het vierde kwartaal 2021 naar het eerste kwartaal 2022.

De RvC voldoet aan de informatiehaalplicht door met interne stakeholders en functionarissen gesprekken te voeren. Er is sprake van periodieke overleggen met de Ondernemingsraad. Ook worden met regelmaat leden van het managementteam uitgenodigd om op onderwerp aan te schuiven bij de vergaderingen van de RvC. Daarnaast vinden er periodiek gesprekken plaats tussen de twee huurderscommissarissen en de huurdersverenigingen. Met het oog op de coronasituatie waren deze gesprekken in 2021 in frequentie wat minder dan gebruikelijk.

De Wet Normering Topinkomens (WNT)

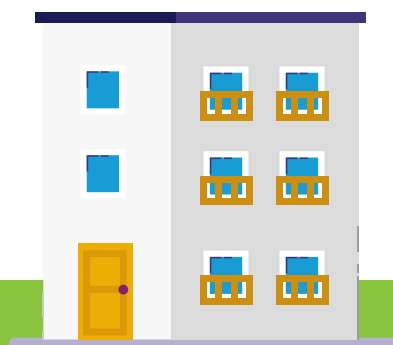
De Wet Normering van Topinkomens (WNT) is van toepassing op Domijn en dan specifiek de *Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instellingen*. Voor Domijn geldt bezoldigingsklasse H met een maximale bezoldiging van € 209.000 op jaarbasis in 2021.

Topfunctionarissen Domijn

Wilma van Ingen is per 1 januari 2019 benoemd als directeur-bestuurder van Domijn voor een periode van vier jaar. Wij kozen voor één directeur-bestuurder met een generiek profiel waarbij de vakinhoudelijke specialisaties zijn vertegenwoordigd in ons managementteam. De eindverantwoordelijkheid ligt bij de directeur-bestuurder. Daarmee vallen de MT-leden niet onder de classificatie topfunctionaris. De leden van de Raad van Commissarissen worden ook aangemerkt als topfunctionaris.

Bezoldiging topfunctionarissen

De bezoldiging van Wilma van Ingen was vanaf 2019 veiligheidshalve vastgesteld op 99 procent van de WNT-norm. Met ingang van 1 januari 2021 heeft de RvC de bezoldiging vastgesteld op 100% van de norm. In de praktijk bleek de 1% veiligheidsmarge niet nodig. De CAO Woondiensten is niet van toepassing op de functie van directeur-bestuurder, wel is de pensioenregeling van de CAO van toepassing verklaard in de arbeidsovereenkomst. In 2021 hebben geen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband plaatsgevonden.



Gegevens 2021

bedragen x € 1,-

Wilma van Ingen

Functiegegevens

Directeur-bestuurder

Aanvang en einde functievervulling

01/01 – 31/12

Aanvang dienstverband

1-1-2019

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

190.629

Beloningen betaalbaar op termijn

18.364

Totale bezoldiging**208.993**

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

209.000

Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

N.v.t.

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Gegevens 2020

bedragen x € 1,-

Wilma van Ingen

Functiegegevens

Directeur-bestuurder

Aanvang en einde functievervulling

01/01 – 31/12

Aanvang dienstverband

1-1-2019

Omvang dienstverband
(als deeltijdfactor in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

BezoldigingBeloning plus belastbare
onkostenvergoedingen

173.871

Beloningen betaalbaar op termijn

25.386

Totale bezoldiging**199.257**Individueel toepasselijke
bezoldigingsmaximum

201.000

Onverschuldigd betaald en nog
niet terugontvangen bedrag

N.v.t.

Reden waarom de overschrijding
al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Verantwoording beleid rondom commissarissen honorering

De RvC volgt de richtlijnen van de VTW. De VTW kent sinds 2015 een voor alle leden bindende 'Beroepsregel honorering commissarissen'. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel liggen lager dan in de WNT. De bezoldiging van de RvC leden is vastgesteld op 90% van de VTW beroepsregel norm.

In 2021 bedraagt de honorering € 15.165 per jaar voor de leden (90% van € 16.850) en € 22.635 per jaar voor de voorzitter (90% van € 25.150). In de onderstaande tabellen is het individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum van de WNT opgenomen.

In 2021 waren er geen benoemingen of herbenoemingen.

Per 1 juli 2020 is Inge Boomkamp benoemd als huurderscommissaris. Zij volgde daarmee Rudi Gerard op.

Gegevens 2021 bedragen x € 1,-	A.P.J. Burghouts	D.P.E. van Zijl	G. Ankoné
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	22.635	15.165	15.165
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020 bedragen x € 1,-	A.P.J. Burghouts	D.P.E. van Zijl	G. Ankoné
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	21.735	14.580	14.580
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.150	20.100	20.100

Gegevens 2021 bedragen x € 1,-	S. Posthuma	I.S.M. Boomkamp
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	15.165	15.165
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	20.900
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

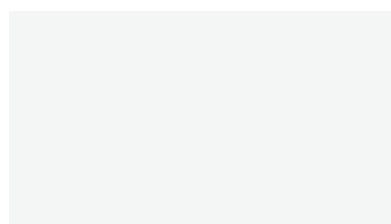
Gegevens 2020 bedragen x € 1,-	S. Posthuma	I.S.M. Boomkamp	R.F. Gerard
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12	01/07 – 31/12	01/01 – 30/6
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.580	7.290	7.290
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.100	10.050	10.050

De RvC leden kwalificeren niet als ondernemer voor de btw voor de activiteiten in de functie van RvC lid. We betalen de vergoedingen zonder inhouding van loonheffingen uit aan de RvC leden. We melden de vergoedingen over 2021 voor 1 februari 2022 bij de Belastingdienst.

De overige RvC kosten voor 2021 zijn € 28.014,62. Deze onkosten zijn gemaakt voor onder andere opleidingen, trainingen, seminars, vergaderarrangementen, bijdrage VTW en de premie voor de bestuursaansprakelijkheidsverzekering.



De Raad van Commissarissen
Enschede, 26 april 2022



A. Burghouts, voorzitter



domijn

STIL
TE
RUIM
TE

Financiële verantwoording

Financiële verantwoording

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

Kerncijfers

Omschrijving	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal verhuureenheden					
Woningen en woongebouwen – totaal	13.978	14.108	14.245	14.387	14.572
Zelfstandige woongelegenheden DAEB	13.125	13.248	13.339	13.455	13.625
Zelfstandige woongelegenheden niet-DAEB	816	834	854	879	906
Onzelfstandige woongelegenheden DAEB	20	20	20	20	20
Onzelfstandige woongelegenheden niet-DAEB	0	0	0	0	0
Voorraad koop DAEB	13	22	20	33	21
Voorraad koop niet-DAEB	4	4	12		
Intramurale zorg *)	853	853	814	751	687
Parkeergelegenheden - totaal	870	872	893	894	915
Parkeergelegenheden DAEB	65	65	65		
Parkeergelegenheden niet-DAEB	804	805	827	893	915
Parkeergelegenheden voorraad koop	1	2	1	1	0
Bedrijfsruimten - totaal	287	292	222	203	
Maatschappelijk vastgoed (MOG)	22	21	22	23	
Bedrijfsruimten (BOG) DAEB	92	92	16	17	171
Bedrijfsruimten (BOG) niet-DAEB	173	175	180	159	
Voorraad koop BOG	0	4	4	4	1
Overig bezit - totaal	0	0	0	0	15
Totaal	15.988	16.125	16.174	16.235	16.361

In beheer (geen eigendom)	20	20	20	24	24
Mutaties in het boekjaar					
Woningen en woongebouwen - totaal	-130	-137	-142	-185	9
Verkocht regulier	-45	-52	-56	-39	-52
Verkocht in het kader van koopgarant	0	0	0	0	0
Verkocht vanuit voorraad	-22	-28	-26	-18	-19
Aangekocht	6	18	12	9	17
Gesloopt	-89	-66	-42	-173	-31
Nieuwbouw	21	83	1	35	99
Overige mutaties	-1	-92	-31	1	-5
Intramurale zorg	0	39	63	64	
Nieuwbouw	0	23	32	64	
Overige	0	16	31		
Niet-woongelegenheden					
Bedrijfsruimten	-5	70	19	31	-24
Aankoop BOG	0	0	1		
Verkocht MOG	-0	-1	0	-1	-7
Verkocht BOG	-5	-5	-4	-10	
Verkocht vanuit voorraad DAEB	0	0	0	-1	
Nieuwbouw	0	0	0	1	4
Overige mutaties	0	76	22	42	-21
Omschrijving	2021	2020	2019	2018	2017
Garages, bergingen en parkeergarage - totaal	-2	-21	-1	-21	-3
Verkocht	-2	-12	-2	0	-2
Gesloopt	0	-9	0	-21	
Overige mutaties	0	0	1	0	-1
Overig bezit - totaal	0	0	0	-15	3
Overige mutaties	0	0	0	-15	3
Totaal	-137	-49	-61	-126	-15

Omschrijving	2021	2020	2019	2018	2017
In aanbouw					
Woningen en woongebouwen	73	123	85	0	261
Niet woongelegenheden (aantal m ²)	0	0	0	0	15.660
Koopwoningen					

Onderhanden werk

Opgeleverde koopwoningen

Voorraad koopwoningen

Omschrijving	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal woningen naar huurprijsklasse *)					
Goedkope woningen (2021: < 442,46)	1.813	1.966	2.126	2.044	2.293
Betaalbare woningen (2021: vanaf 442,46 tot 678,66)	10.960	10.234	10.100	9.937	10.118
Dure huurwoningen (2021: vanaf 678,66 tot en met 752,33)	667	1.312	1.376	1.663	1.393
Huurwoningen boven huurtoeslaggrens (2021: > 752,33)	538	570	606	712	747

Het verhuren van woningen

Aantal mutaties (is opzeggingen)	1.255	1.355	1.378	1.332	1.732
Mutatiegraad	9,2%	9,6%	9,7%	9%	8,83%
Huurachterstand in % jaarhuur *	1,13%	1,83%	1,80%	2,05%	1,94%
* met ingang van 2011 excl. dubieuze debiteuren en uitgaande van brutohuren (voorgaande jaren van nettohuren)					
Huurderving in % jaarhuur	1,90%	1,88%	1,90%	1,92%	1,99%
Aantal ontruimingen wegens huurachterstand	15	25	22	25	17
Aantal ontruimingen wegens overlast	0	0	1	0	0

Financiële continuïteit

Liquiditeit (current ratio) (vlottende activa/ kort vreemd vermogen)	0,45	0,63	0,42	0,74	0,71
Solvabiliteit op basis van marktwaarde (eigen vermogen/balanstotaal)	75,93%	73,50%	72,01%	67,12%	63,17%
Rentabiliteit eigen vermogen (nettowinst/eigen vermogen)	8,70%	7,65%	5,23%	26,03%	1,82%
Rentabiliteit vreemd vermogen (rentelasten/vreemd vermogen)	2,82%	2,79%	2,97%	2,94%	2,97%
Rentabiliteit totaal vermogen (winst voor belasting/totaal vermogen)	7,29%	6,36%	4,60%	17,29%	2,25%
Operationele kasstroom	13.365	20.858	16.549	16.961	22.765
Investeringskasstroom	-1.813	-1.789	4.899	-10.615	-16.531
Financieringskasstroom	-21.059	-6.023	-24.198	-14.384	933

Kwaliteit woningbezit

Aantal reparatieverzoeken per woning	1,71	1,64	2,05	2,07	1,65
Aantal mutaties	1.255	1.355	1.378	1.332	1.732
Kosten per reparatieverzoek	154	130	124	134	131
Kosten per mutatie	4.599	3.759	3.730	3.971	2.185
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.570	1.647	1.601	1.528	1.311
Kosten overig onderhoud per woning	45	24	31	57	126

Omschrijving	2021	2020	2019	2018	2017
Balans en winst- en verliesrekening (per woning)					
Eigen vermogen	123.878	112.054	102.490	80.375	69.610
Voorziening onderhoud	0	0	0	0	0
Overige voorzieningen	200	636	68	711	655
Totaal bedrijfsopbrengsten	8.069	7.665	7.571	7.001	6.893
Totaal bedrijfslasten	5.690	4.950	4.897	4.722	4.246
Financiële baten en lasten	-1.104	-1.108	-1.178	-1.111	-1.127
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	10.992	9.253	5.504	20.702	4.090
Jaarresultaat na belastingen	10.781	8.570	5.359	20.920	1.269

Personeelsbezetting (einde boekjaar)

Totaal formatieplaatsen	207,44	201,00	197,25	199,85	196,08
Werkelijk aantal personeelsleden	224	220	214	218	215

Analyse jaarresultaat

Het jaar 2021 sloten we af met een positief resultaat van circa € 150,7 miljoen. Het jaar 2020 sloten we af met een positief jaarresultaat van € 120,9 miljoen. Als we de realisatie 2021 vergelijken met de jaarrekening 2020 (enkelvoudige jaarrekening) krijgen we het volgende beeld:

Functionele W&V rekening enkelvoudig (x € 1.000)	Werkelijk 2021	Werkelijk 2020	Vershil
Huuropbrengsten	106.623	105.718	905
Opbrengsten servicecontracten	5.858	5.577	281
Lasten servicecontracten	-6.525	-6.158	-367
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.065	-5.451	-614
Lasten onderhoudsactiviteiten	-38.153	-37.185	-968
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-17.229	-16.920	-309
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	44.509	45.581	-1.072
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.586	1.231	1.355
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.731	-823	-908
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	855	408	447
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	17.210	18.592	-1.382
Toegerekende organisatiekosten	-179	-248	69
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-14.616	-17.375	2.759
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.415	969	1.446
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	604	-15.182	15.786
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	132.371	121.109	11.262
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	188	94	94
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	133.163	106.021	27.142
Opbrengst overige activiteiten	2.979	364	2.615
Kosten overige activiteiten	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	2.979	364	2.615

Overige organisatiekosten	-12.550	-4.563	-7.987
Leefbaarheid	-2.908	-2.927	19
Waardeveranderingen van FVA en van effecten	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	4	5	-1
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	41	13	28
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.480	-15.877	397
Saldo financiële baten en lasten	-15.435	-15.859	424
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	153.030	129.993	23.037
Belastingen	-2.945	-9.644	6.699
Resultaat deelnemingen	615	551	64
RESULTAAT NA BELASTINGEN	150.700	120.900	29.800

Het hogere resultaat over 2021 wordt veroorzaakt door de volgende factoren:

- De huuropbrengst van de woningen is gestegen met € 0,9 miljoen ten opzichte van 2020. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door nieuwbouw (+ € 0,4 miljoen), reguliere huurverhoging (+ € 0,8 miljoen), woningverbeteringen (+ € 0,4 miljoen), aankoop van woningen (+ € 0,1 miljoen), hogere huurderiving (-0,3 miljoen), afboeking dubieuze debiteuren (+ € 0,4 miljoen), verkoop van woningen (- € 1,0 miljoen), sloop van woningen (- € 0,2 miljoen) en mutaties en huurharmonisaties (+ € 0,3 miljoen).
- De stijging in het onderhoud heeft met name te maken met het feit dat de kosten voor het reparatieonderhoud en mutatie onderhoud hoger uitvallen (+ € 1,6 miljoen) en het planmatige onderhoud (- € 1,3 miljoen) lager. Daarnaast zijn er nog enkele overige mutaties.
- De verkoopopbrengsten in 2021 zijn lager dan in 2020, omdat er in 2021 minder woningen zijn verkocht dan in 2020. De boekwaarde is lager t.o.v. 2020, waardoor er per saldo een hoger verkoopresultaat is te zien t.o.v. 2020. Daarnaast is de opbrengst uit kaververkoop hoger dan in 2020.
- De waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de waarde mutaties gedurende 2021 van het gehele vastgoed in exploitatie en projecten in ontwikkeling. Voor een nadere toelichting op de marktwaarde, zie hiervoor de beleidsmatige beschouwing.
- De overige opbrengsten zijn hoger omdat in 2021 enkele incidentele posten zaten m.b.t. BTW terugvordering van diverse projecten (ca. € 1,0 miljoen). Daarnaast is er een incidentele opbrengst vanuit een deelneming (ca. € 1,8 miljoen).
- De organisatiekosten vallen in 2021 hoger uit doordat t.b.v. Vestia een leningruil heeft plaatsgevonden tegen een niet marktconform rentetarief. De hogere kosten die hiermee gepaard gaan (de volkshuisvestelijke bijdrage), bedragen € 7,5 miljoen.
- De rentelasten zijn lager omdat er een aantal leningen in 2021 zijn afgelost en er minder nieuwe leningen zijn aangetrokken.
- Belastingen: Het verschil in de VPB tussen 2021 en 2020 wordt met name veroorzaakt door de correctie in de acute belastinglast over 2020. Deze is nu bepaald aan de hand van de concept VPB aangifte 2020. Daarnaast is er een mutatie in de latenties. Deze zit met name in het afschrijvingspotentieel.

Marktwaaarde en beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de marktwaaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een bijzonder jaar waarbij de woningmarkt sterkt blijft aantrekken ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan, de vraag blijft groter dan het aanbod en dat vertaalt zich voor onze woningportefeuille tot een forse stijging van de marktwaaarde. De totale waarde van de portefeuille is met € 129 miljoen gegroeid naar een waarde van € 2.215 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 6,15%.

Hieronder wordt op hoofdlijnen de waardeontwikkeling nader toegelicht. De positieve waardeontwikkeling is onder andere het gevolg van een stijging in de markthuur en (historische) leegwaarde, wat een positief effect heeft van € 172 miljoen op de marktwaaarde. Ook heeft de daling

van de gemiddelde disconteringsvoet en exit yield een positief effect op de marktwaaarde van € 48 miljoen. Door een van de overdrachtskosten van 3% naar 9% heeft dit een negatief effect op de marktwaaarde van € 110 miljoen. De stijgende hogere instandhoudings- en mutatieonderhoud en in een negatief effect op de marktwaaarde van € 32 miljoen.

Ontwikkeling marktwaaarde

De marktwaaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.986,8 mln. (2020: € 1.863,9 mln.) en van het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 228,1 mln. (2020: € 222,7 mln.). De totale marktwaaarde in exploitatie ultimo 2021 bedraagt € 2.214,9 mln. (2020: € 2.086,6 mln.). De marktwaaarde is berekend op basis van het handboek Full versie.

Analyse van de marktwaaarde

De belangrijkste oorzaken van de hogere marktwaaarde:

Voorraadmutaties (totaal DAEB en niet DAEB: - € 12,6 mln.):

- De voorraadmutaties betreffen verkoop, sloop, nieuwbouw, aankoop en overige voorraadmutaties (incl. naar voorraad verkoop).

Mutatie objectgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 8,8 mln.):

- Voor een deel van de woningen is het bouwjaar aangepast, voor 150 woningen is het opgevoerde bouwjaar in 2021 lager dan het opgevoerde bouwjaar in 2020. De gemiddelde VVO van BOG/MOG/ZOG is gedaald van 121,5 naar 118,9 (-2,16%). Het negatieve effect op de marktwaaarde bedraagt € 0,5 mln.
- De gemiddelde contracthuur van woningen is gestegen van 560,39 naar 561,78 (+0,25%).

Het aantal leegstaande woningen is gedaald van 244 naar 186. Het negatieve effect op de marktwaaarde bedraagt € 0,4 mln.

- De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van 776,11 naar 788,79 (+1,63%). Het positieve effect op de marktwaaarde bedraagt € 2,5 mln.
- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 138.765 naar 150.681 (+8,59%). Hierdoor stijgt de verhuurderheffing alsook de belasting en verzekeringen. Het negatieve effect op de marktwaaarde bedraagt € 12,9 mln.
- Voor één complex is achterstallig onderhoud ingerekend in 2021 waar het nog niet in 2020 was ingerekend. Het negatieve effect op de marktwaaarde bedraagt € 1,6 mln.
- Voor een groot deel van de complexen is de soort herziening aangepast van mutatie (opzegging) naar verlenging. Hierdoor is er geen sprake van mutatiekosten. Het positieve effect op de marktwaaarde bedraagt € 3,4 mln.
- Overige mutatie objectgegevens hebben een positief effect op de marktwaaarde van € 0,7 mln.

Methodische wijzigingen (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 84,2 mln.):

- In het handboek 2021 is de mutatiekans in het uitpondscenario gelijkgesteld aan het doorexploiteerscenario. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 22,9 mln.
- De markthuur is in het handboek 2021 vervallen als aftoppingsgrens wanneer de contractuur door boveninflatoire huurverhoging boven de markthuur uitstijgt. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 2,9 mln.
- In het handboek van 2020 zijn de overdrachtskosten in de eindwaarde verhoogd naar 9%, het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 110 mln.

Mutatie waarderingsparameters (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 233,9 mln.):

- De prijs- en bouwinflatie zijn in 2021 iets hoger ingeschat dan in 2020. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 14,3 mln.
- Door de gestegen liberalisatiegrens zijn meer woningen verhuurderheffingsplichtig. Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 1,6 mln.
- In het handboek van 2021 wordt ten opzichte van 2020 een lagere boveninflatoire huurverhoging voor geregleerde zelfstandige woonegelegenheden ingerekend. Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 3 mln.
- De gemiddelde markthuur van woningen is gestegen van 720,09 naar 744,45 (+3,38%). Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 9,2 mln.
- De gemiddelde leegwaarde van woningen is gestegen van 154.063 naar 182.228 (+18,28%). Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 162,8 mln.
- De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 7,75% naar 11,2% (+3,45 procentpunt). Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 3,5 mln.
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is fors gestegen van 643,67 naar 908,56 (+41,15%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woningen is gestegen van 1.510,28 naar 1.526,49 (+1,07%). Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 31,9 mln.
- De beheerkosten zijn, conform handboek, 9 euro per woning gestegen. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 1,1 mln.
- Zowel het OZB- als het belastingtarief is in 2021 lager dan in 2020. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 3,1 mln.
- De ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 37 mln.
- De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is gedaald van 5,46% naar 5,29% (-0,18 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is gedaald van 5,22% naar 5,05% (-0,18 procentpunt). Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 33,2 mln.
- De gemiddelde exit yield uitponden van woningen is gedaald van 6,22% naar 6,03% (-0,18 procentpunt). De gemiddelde exit yield doorexploiteren van woningen is gedaald van 5,72% naar 5,55% (-0,18 procentpunt). Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 14,7 mln.
- Overige parameteraanpassingen hebben een positief effect op de marktwaarde van € 0,7 mln.



Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Domijn is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Domijn en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. De totale beleidswaarde van de portefeuille is met € 38,7 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.250 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 3,19%.

Ontwikkeling beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 1.060 mln. (2020: € 1.001,4 mln.) en van het Niet-DAEB vastgoed € 190,3 mln. (2020: € 210,2 mln.). De totale beleidswaarde ultimo 2021 bedraagt € 1.250,3 mln. (2020: € 1.211 mln.).

De belangrijkste oorzaken van de hogere beleidswaarde:

Voorraadmutaties (totaal DAEB en niet DAEB: -10,2 mln.):

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

Mutatie objectgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 29,2 mln.):

- De gemiddelde contractuur van woningen is gestegen van 560,39 naar 561,78 (+0,25%). Het aantal leegstaande woningen is gedaald van 244 naar 186. Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 1,2 mln.
- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 138.765 naar 150.681 (+8,59%). Door de stijging van de WOZ-waarde stijgt ook de grondslag voor de verhuurderheffing. Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 28,8 mln.
- De gemiddelde mutatiekans doorexpluiten van woningen is gedaald van 9,06% naar 8,83% (-0,23 procentpunt). Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 1,2 mln.
- De overige vastgoedgegevens woningen zorgen een negatief effect van € 0,4 mln.

Mutatie waarderingsparameters marktwaarde (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 205,4 mln.):

- De prijs- en bouwinflatie zijn in 2021 iets hoger ingeschat dan in 2020. Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 32 mln.
- Ingerkende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages. Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 142,5 mln.
- De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 7,75% naar 11,2% (+3,45 procentpunt). Dit leidt tot een gewijzigde verhuurderheffing. Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 14,2 mln.
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woningen is gedaald van 5,22% naar 5,05% (-0,18 procentpunt). Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 46,1 mln.
- De overige vastgoedgegevens woningen zorgen een negatief effect van € 1 mln.

Mutatie waarderingsparameters beleidswaarde (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 139,2 mln.):

- De gemiddelde beleidshuur van woningen is gestegen van 630,40 naar 651,10 (+3,28%).

Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 85,3 mln.

- De gemiddelde onderhoudsnorm van woningen is gestegen van 2.601,78 naar 2.932,08 (+12,7%). Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 191,7 mln.
- De gemiddelde beheernorm van woningen is gestegen van 812,73 naar 871,50 (+7,23%). Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 32,8 mln.

Waardesprong niet-woningen (Totaal DAEB en niet-DAEB: + € 11,8 mln.)

- In deze stap worden de niet-woningen niet meegenomen in de ontwikkeling van de beleidswaarde. Ten opzichte van 2020 heeft dit een positief effect van € 11,8 mln.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 965,6 mln.

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Bedragen x € 1.000			
Marktwaarde 2021	1.986.810	228.075	2.214.885
1. Beschikbaarheid	322.190	38.423	360.613
2. Betaalbaarheid	-432.739	-1.153	-433.892
2a. Uitgesplitst huureffect	-353.358	-980	-354.338
2b. Uitgesplitst verhuurderheffingseffect	-79.381	-174	-79.554
3. Kwaliteit (onderhoud)	-748.155	-60.269	-808.424
4. Beheer	-68.174	-14.712	-82.886
Beleidswaarde 2021	1.059.932	190.364	1.250.296
Bedragen x € 1.000			
Marktwaarde 2020	1.863.933	222.717	2.086.650
1. Beschikbaarheid	158.679	21.770	180.449
2. Betaalbaarheid	-412.218	-9.933	-422.151
2a. Uitgesplitst huureffect	-312.217	-9.043	-321.260
2b. Uitgesplitst verhuurderheffingseffect	-100.001	-890	-100.891
3. Kwaliteit (onderhoud)	-576.505	-6.662	-583.167
4. Beheer	-32.461	-17.677	-50.138
Beleidswaarde 2020	1.001.428	210.215	1.211.643

1. Beschikbaarheid: Wij zorgen dat voldoende woningen beschikbaar zijn voor onze doelgroep. De omvang van de sociale woningvoorraad is afgestemd met de gemeentes. Hierdoor is de mogelijkheid van het structureel verkopen, zoals in de marktwaarde uitgangspunt is, niet mogelijk. In de beleidswaarde worden het gehele bezit op basis van doorexpluiten gewaardeerd. Het is gebruikelijk dat de aanpassing van marktwaarde naar beleidswaarde voor wat betreft het onderdeel beschikbaarheid een negatieve bijstelling (afslag) laat zien. Bij Domijn is sinds 2020 per saldo echter sprake van een positieve bijstelling (opslag). Op complexniveau bestond deze situatie reeds in 2019 en ten aanzien van ons niet-DAEB bezit als geheel ook, maar in 2020 is voor het eerst per saldo sprake van een opslag voor beschikbaarheid ten aanzien van ons DAEB bezit. In 2021 zien wij wederom een opslag in het onderdeel beschikbaarheid. Echter is deze opslag in beide segmenten verdubbeld. Deze opslag is het gevolg van het feit dat Domijn gebruik maakt van de methodiek van een zogenoemde full versie marktwaardering, inclusief de gebruikmaking van vrijheidsgraden. In de bepaling van de beleidswaarde moet verplicht worden aangesloten bij de berekeningswijze zoals die wordt gehanteerd in de basis versie marktwaardering. In onze marktwaardering wordt gebruik gemaakt van een zogenoemde exit yield, waarmee een eindwaarde van het vastgoed na een periode van 15 jaar wordt berekend. In de beleidswaarde wordt deze systematiek verplicht aangepast naar het bepalen van een eindwaarde op basis van de contante waarde van oneindig voortdurende toekomstige kasstromen (na jaar 15). Deze twee berekeningswijzen zijn niet vergelijkbaar en resulteren in 2021 in voornoemde opslag voor het onderdeel beschikbaarheid. Daarnaast wordt er in de beleidswaarde geen overdrachtskosten berekend, wat in de marktwaarde wel gebeurt en dat resulteert ook in een positieve opslag.
2. Betaalbaarheid: Om voldoende woningen beschikbaar te houden en qua toewijzing aan de wettelijke vereisten te voldoen, is de maximaal te vragen huur begrensd en valt in de meeste situaties lager uit dan de markthuur. Deze beleidshuur ofwel streefhuur is nodig om voldoende bezit beschikbaar en betaalbaar te houden. Bij ons wordt bepaald wat de beschikbare voorraad per huursegment DAEB moet zijn (goedkoop, betaalbaar laag, betaalbaar hoog en duur). Hierbij is gedifferentieerd naar gemeente.
3. Kwaliteit: Om voldoende sociale woningen op lange termijn beschikbaar te houden, voert een corporatie een onderhoudsbeleid wat gericht is op de lange termijn. Dit houdt in dat de marktconforme norm voor onderhoud bij de berekening van de beleidswaarde wordt vervangen door een norm conform het beleid van de corporatie. Bij ons is de gemiddelde onderhoudsnorm per woning € 2.932,-.
4. Beheer: Over het algemeen zal een corporatie meer moeite doen voor het beheer van haar woningen. In de beleidswaarde zien we dit terug in de laatste afslag waar inzichtelijk wordt gemaakt wat een corporatie extra uitgeeft aan het beheer van haar woningen ten opzichte van een commerciële partij. De marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie. Bij ons is de gemiddelde beheernorm per woning € 871,-.

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie ten opzichte van het uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x 1.000)
Disconteringsvoet	1% hoger	€ -221.179
Disconteringsvoet	1% lager	€ 227.167
Mutatiegraad	1% hoger	€ 10.932
Mutatiegraad	1% lager	€ -9.583
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 82.352
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ -102.239
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ -57.178
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	€ 57.178
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ -56.630
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	€ 56.460

Financieel beleid

We hebben de kaders voor het financiële beleid vastgelegd in het Reglement financieel beleid en beheer. In 2016 vond de laatste actualisatie van dit reglement plaats. Concrete uitwerking van het financiële beleid op de korte en middellange termijn vindt plaats in de meerjarenbegroting die we elk jaar voor een periode van vijf jaren opstellen. Het eerste jaar wordt hierbij als kaderstellend aangemerkt. Daarnaast hebben we in 2019 ons ondernemersplan voor de jaren 2020 - 2023 Vastgesteld. Daarin hebben we op het gebied van financieel beleid als kader aangemerkt; een duurzame bedrijfsvoering op lange termijn.

Zeer gezond

Onze financiële positie is als zeer gezond aan te merken. Tegelijkertijd merken we dat diverse externe ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op deze financiële positie. Voorbeelden hiervan zijn de vennootschapsbelasting (VBT) inclusief de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD)-regelgeving en de verhuurderheffing. Ook de schaarste in de bouwsector en de toegenomen (duurzaamheids)eisen hebben een sterk kostenverhogend effect. Het is gezien voorgaande steeds belangrijker om continu een vinger aan de pols te houden voor wat betreft de financiële vooruitzichten. Om de toegenomen financiële uitdagingen het hoofd te kunnen bieden is het steeds meer integraal werken een belangrijk uitgangspunt. Bij besluitvorming worden alle relevante blikvelden, waaronder financiën, expliciet betrokken en afgewogen.

Verstandig behoudend

Ons financiële beleid kan worden aangemerkt als verstandig behoudend. Er is nadrukkelijk ruimte voor investeringen en innovatie in brede zin. We houden door de uitwerking van prognoses en scenario's altijd oog voor onze financiële positie op langere termijn. We nemen daarbij geen onverantwoorde risico's of beslissingen waarvan we de gevolgen niet kunnen overzien. Op het gebied van Treasury zijn we zeer terughoudend en maken we geen gebruik van complexe financiële instrumenten.

Financiële continuïteit

In het licht van de financiële continuïteit en voor de analyse van beleidskeuzes, willen we zicht hebben op vermogens- en resultaatontwikkelingen. Dat geldt ook

voor financiële doelstellingen en de rapportage over het realiseren van deze doelstellingen. De rendementseisen voor voorgenomen investeringen hebben we vastgelegd in het investeringsstatuut en bijbehorende afwegingskader voor investeringen. Het investeringsstatuut is in 2021 herijkt en opnieuw vastgesteld. De rendementseisen waarnaar in het statuut wordt verwezen, worden jaarlijks in de begroting opgenomen en vastgesteld. 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 ontwikkelden we een normenkader. Vanuit het normenkader worden voorgenomen investeringen en beheerplannen getoetst op haalbaarheid en de gewenste financiële uitkomst.

Rendementseisen

In het financieel beleid stelden we rendementseisen voor voorgenomen investeringen vast. 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. De rendementseisen zijn overigens geen absolute grens. Wanneer een investeringsvoorstel niet voldoet aan de rendementseisen, kunnen we op basis van andere (bijvoorbeeld maatschappelijke) overwegingen toch besluiten om het voorstel uit te voeren. De financiële continuïteit op lange termijn vormt daarbij vanzelfsprekend wel een absoluut investeringskader.

Hieronder vatten we de actuele kengetallen (zoals deze gedurende 2021 golden) kort samen:

Kengetal	Norm
Interest Dekkings Ratio (ICR)	Minimaal 1,4 (DAEB), 1,8 (niet-DAEB)
Financieringsratio (Loan to Value o.b.v. beleidswaarde)	Maximaal 85%
Rendement nieuwe projecten (IRR o.b.v. marktwaarde)	Minimaal 1,69% (marktwaarde), 1,92% (beleidswaarde)

Financiële continuïteit

In deze paragraaf hebben we de verwachte ontwikkeling van de financiële positie getalsmatig nader uitgewerkt. Deze is ook opgenomen in de goedgekeurde meerjarenbegroting 2022 – 2026. Voor de komende jaren zijn de volgende bedragen aan sectorspecifieke heffingen in onze meerjarenramingen 2022 – 2026 (en daarmee dPi 2021) opgenomen:

Omschrijving	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025	Begroot 2026
Totaal sectorspecifieke heffingen					
Heffing AW	84	85	86	87	89
Obligo WSW	844	858	925	971	1.063
Verhuurdersheffing	10.855	11.611	12.297	12.677	13.097
Vermindering verhuurderheffing (RVV)	-1.459	-1.368	-5.238	0	0

Het 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. We willen de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering van de individuele woningcorporatie waarborgen. Daarvoor is het voor de woningcorporatie van groot belang om te voldoen aan door externe partijen vereiste financiële kengetallen. Denk daarbij aan 'loan to value' en de interest dekkingsratio. Onze financiële meerjarenraming laat het volgende beeld zien:

Omschrijving (x € 1.000)	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025	Begroot 2026
Operationele kasstroom					
Huren	107.887	111.263	114.853	118.435	121.844
Vergoedingen	5.158	5.204	5.252	5.304	5.356
Overige inkomsten	238	256	276	420	738
Rente ontvangsten	47	54	52	44	28
Personeel	-15.846	-15.846	-16.040	-16.269	-16.616
Onderhoud	-38.409	-39.506	-35.890	-38.988	-36.244
Overige bedrijfsuitgaven	-20.517	-19.874	-20.129	-20.412	-20.694
Leefbaarheid	-1.383	-654	-664	-673	-684
Rente uitgaven	-15.052	-14.735	-13.944	-13.731	-14.073
Saneringsheffing	-844	-858	-925	-971	-1.063
Verhuurderheffing	-84	-85	-86	-87	-89
Overige heffingen	-9.396	-10.243	-7.059	-12.677	-13.097
Vennootschapsbelasting	-4.138	-4.768	-6.459	-5.425	-6.235
Totaal operationele kasstroom	7.661	10.208	19.237	14.970	19.171

(Des)investeringskasstroom

Verkoop	18.261	12.308	17.243	14.490	17.333
Nieuwbouw (huur)	-18.789	-43.329	-33.606	-57.562	-41.740
Nieuwbouw (koop)	-1.058	-388	-2.138	0	0
Woningverbetering – duurzaamheid	-12.312	-16.445	-23.028	-17.874	-18.630
Aankoop	-2.008	-2.046	-2.085	-2.125	-2.169
Investering overig –MVA t.d.v. exploitatie	-1.745	-1.210	-1.185	-1.150	-975
Deelnemingen/overige FVA	455	479	504	634	634
Totaal (des)investeringskasstroom	-17.196	-50.631	-44.295	-63.587	-45.547

Financieringskasstroom

Nieuw aan te trekken financiering	32.314	87.219	53.324	80.491	44.823
Aflossing bestaande leningenportefeuille	-24.013	-46.961	-26.077	-25.198	-18.240
Mutatie rekening courant faciliteit	-1.234	-165	2.189	6.676	207

De bovengenoemde investeringskasstroom gaat over de volgende mutaties in ons woningbezit.

Tabel: investeringsopgave in aantallen

Omschrijving	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025	Begroot 2026
Mutaties woningbezit					
Op te leveren nieuwbouw	91	243	234	247	169
Aankoop	10	10	10	10	10
Sloop	0	-143	-75	-104	-89
Verkoop	-75	-49	-64	-54	-69
Verbeteringen aan bestaand bezit	410	468	556	576	280

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

Tabel: verloop financiële kengetallen

Kengetallen	Norm	Begroot	Begroot	Begroot	Begroot	Begroot
		2022	2023	2024	2025	2026
* ICR	Minimaal 1,4	1,51	1,69	2,38	2,09	2,36
* LTV op beleidswaarde	Maximaal 85%	50%	54%	56%	60%	62%
* Solvabiliteit bel.waarde	Minimaal 15%	48%	44%	43%	40%	38%
* Dekk.ratio marktwaarde	Maximaal 70%	34%	38%	39%	39%	38%
* Onderpandratio	Maximaal 70%	37%	38%	39%	39%	38%
* Schuld per woning		34.300	36.800	38.200	41.500	43.100

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

Kengetallen DAEB tak	Norm	Begroot	Begroot	Begroot	Begroot	Begroot
		2022	2023	2024	2025	2026
* ICR	Minimaal 1,4	1,44	1,66	2,30	1,91	2,19
* LTV op beleidswaarde	Maximaal 85%	56%	60%	62%	68%	71%
* Solvabiliteit bel.waarde	Minimaal 15%	48%	45%	43%	40%	38%
* Dekk.ratio marktwaarde	Maximaal 70%	37%	38%	38%	39%	38%
* Schuld per woning		35.300	38.300	40.100	43.900	45.900

Kengetallen niet- DAEB tak	Norm	Begroot	Begroot	Begroot	Begroot	Begroot
		2022	2023	2024	2025	2026
* ICR	Minimaal 1,8	2,21	2,01	3,25	4,51	5,23
* LTV op beleidswaarde	Maximaal 75%	21%	19%	16%	15%	12%
* Solvabiliteit o.b.v bel.waarde	Minimaal 40%	78%	79%	81%	84%	86%
* Dekk.ratio o.b.v. marktwaarde	Maximaal 70%	16%	14%	12%	10%	9%
* Schuld per woning	Interne lening	24.300	21.700	19.100	16.500	13.700

De Ratio's 2021

Eind 2013 stelde het WSW een nieuw risicobeoordelingsmodel 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. Vanaf 2019 beoordelen de AW en WSW de risico's van corporaties op basis van een nieuw beoordelingskader. Deze is in 2020 herijkt. In dit beoordelingskader zijn onderstaande ratio's opgenomen. Op basis van de jaarrekening komen de ratio's in 2021 als volgt uit:

Ratio	Norm AW/WSW	Domijn 2021
- ICR (operationele kasstroom / rente uitgaven)	Minimaal 1,4	1,84
- Loan To Value (totaal vreemd vermogen / totale beleidswaarde)	Maximaal 85%	40%
- Solvabiliteit (eigen vermogen / balanstotaal o.b.v. beleidswaarde)	Minimaal 15%	58%
- Dekkingsratio (marktwaarde leningen / totale marktwaarde)	Maximaal 70%	35%

Op basis van deze indicatoren en bovenstaande verwachting kan worden gesteld dat wij naar de maatstaven van het WSW financieel gezond en daarmee borgbaar zijn.

Treasury

Ons doel 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. Daaronder ook het financierings- en beleggingsbeleid. Met het Treasurystatuut proberen wij te waarborgen dat inzicht wordt geboden in de risico's die samenhangen met de Treasuryactiviteiten.

Conform beleidsregels ministerie

In 2020 stelden we het geactualiseerde Treasurystatuut vast. 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. We hebben geen separaat beleggingsstatuut hiervoor opgesteld. Wij gaven aan geen beleggingen te hebben en ons 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 vinden plaats binnen het kader van het statuut, de Treasuryjaarplannen en de (meerjaren) begrotingen. De verantwoording over het gevoerde Treasurybeleid en de gerealiseerde (trans)acties vinden extern plaats in de jaarrekening. Intern gebeurt dit in de daarvoor benoemde documenten en rapportages.

Doelstellingen en acties

De belangrijkste doelstellingen die voor 2021 zijn gesteld en de ondernomen acties zijn hieronder weergegeven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in financierbaarheid en renterisicobeheersing. Door het verleden en eigen opvattingen kennen wij een zeer gematigd en behouden beleid als het gaat om 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. Wij geven de voorkeur aan het spreiden en beperken van renterisico's door gebruik te maken van traditionele instrumenten. Voorbeelden daarvan zijn contractuele renteaftspraken met geldgevers over bestaande leningen, of het afsluiten van leningen met uitgestelde storting. In de voorstellen voor het afsluiten van rentederivaten moeten we toegevoegde waarde in vergelijking met traditionele instrumenten aantonen.

Financierbaarheid en borgingsplafond

Ons doel voor de korte termijn is om voldoende middelen beschikbaar te hebben. Actief cashmanagement is van belang om toegang tot direct krediet zo groot mogelijk te houden. Dit doen we ook om de rentelasten te optimaliseren. De kredietfaciliteit van onze huisbank (BNG) bedraagt € 8 miljoen tegen één-maands euribor + 150 basispunten met een bereidstellingsprovisie van 25 punten. Ter ondersteuning van het cashmanagementbeleid beschikken wij over twee leningen met een variabele hoofdsom voor een totaalbedrag van € 25 miljoen.

Geldgever	Hoofdsom	Opgenomen	Rente herziening	Type	Einddatum
NWB	€ 10.000.000	€ 6.000.000	1 maand	LVH	21-02-2022
BNG	€ 15.000.000	€ 3.000.000	1 maand	LVH	16-12-2025

Met deze kredietfaciliteit en leningen met variabele hoofdsom is overliquiditeit voorkomen en is geprofiteerd van de lage korte rente. Voor de lange termijn is het doel op elk moment de benodigde financiële middelen beschikbaar te hebben voor uitvoering van de volkshuisvestelijke taak. Belangrijk daarbij is de continue monitoring van de actuele financieringsruimte bij het WSW waaraan we gevolg geven. Randvoorwaarden voor het aantrekken van nieuwe leningen zijn het borgingsplafond en de WSW rentemaxima. Wij voldoen aan alle 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.

In 2021 heeft het WSW het nieuwe strategische programma geïmplementeerd. Eén onderdeel hiervan is het aangaan van een nieuwe generieke achtervang door alle gemeenten. Hierdoor kunnen we geborgde en goedkopere financiering blijven aantrekken. De gemeenten Enschede, Haaksbergen en Losser hebben deze generieke achtervang in 2021 ondertekend.

Nummer	Geldgever	Aflossingswijze	Datum	Coupon	Schuldrestant
15002050	BNG	FIX	15-03-21	3,050%	€ 7.000.000
15002093	BNG	FIX	30-12-21	3,739%	€ 15.000.000
Totaal 2021					€ 22.000.000

Tabel: Eindaflossingen 2021

In 2021 is de volgende lening gestort:

Nummer	Geldgever	Aflossings-wijze	Stortings-datum	Looptijd	Coupon	Hoofdsom
15002114	NWB	FIX	21-12-21	40 jaar	4,860%	€ 4.840.547
Totaal 2021						€ 4.840.547

Tabel: Nieuwe leningen 2021

Toelichting lening

Bovenstaande lening heeft betrekking op de leningruil met Vestia. We hebben besloten om deze lening aan te trekken om een bijdrage te leveren aan de structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Vestia. Deze bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe marktconforme (rente 0,535%) geborgde lening. Daarnaast het ruilen van deze lening tegen een eveneens geborgde lening van Vestia tegen het bovengenoemde rentepercentage.

Leningenportefeuille

De leningenportefeuille van ons bestaat per 31 december 2021 uit 63 leningen. Rekening houdend met volledige benutting van de lening met variabele hoofdsom (LVH), is de omvang van de leningenportefeuille per eind 2021 groot € 521 miljoen (2020 € 542 miljoen). De gemiddeld gewogen rentecoupon bedraagt 2,99% (ultimo 2020: 3,06%). De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt eind 2021 € 750 miljoen (2020 € 842 miljoen).

In totaal vonden er in 2021 7 mutaties in de leningenportefeuille plaats. Deze mutaties omvatten eindaflossingen, nieuwe leningen en rente/spreedaanpassingen. Deze worden hieronder behandeld.

Twee leningen kenden een eindaflossing. In de onderstaande tabel zijn deze leningen opgenomen:

Obligolening

Ook hebben we in het kader van het strategische programma van het WSW, een obligolening aangetrokken. Dit betreft een lening met variabele hoofdsom ter hoogte van 2,6% van het schuldrestant van de leningenportefeuille per 31-12-2020, á € 13.940.000,-. Van deze obligolening wordt alleen getrokken als het minimale risicovermogen van het WSW wordt onderschreden.

De leningenportefeuille

De leningenportefeuille bevat in totaal vijf basisrenteleningen. Dit type lening kent tussentijdse herzieningen van de spread. In 2021 vonden er twee spreadaanpassing plaats op dit type leningen. Daarnaast is de renteopslag van een lening met variabele hoofdsom aangepast.

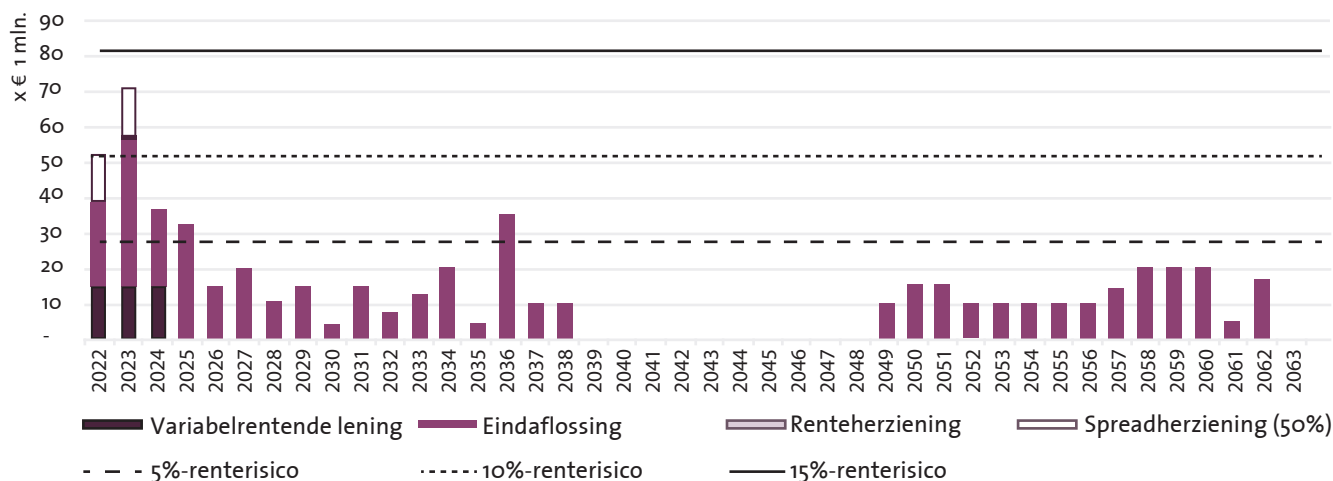
Nummer	Geld-gever	Schuldrestant	Datum	Vorige opslag	Nieuwe opslag	Lpt opslag	Basis-rente	Totale rente
15002091	BNG	€ 10.000.000	25-03-2021	0,016%	0,18%	2	2,675%	2,85%
15002087	NWB	€ 15.000.000	20-10-2021	0,16%	0,17%	2	3,775%	3,94%
15002104	BNG	€ 15.000.000	16-12-2021	0,23%	-0,08%	2	Variabel	Var.
Totaal 2020		€ 40.000.000						

Tabel: Spreadaanpassingen 2021

Renterisico

Het figuur hieronder geeft een overzicht van het renterisicoprofiel van de leningenportefeuille.

De LVH's zijn voor 100% opgenomen. Het spreadrisico van de basisrenteleningen namen we voor 50% op.



Renterisico leningenportefeuille ultimo 2021

Met het oog op de toekomst

Het renterisico blijft in alle jaren beneden de 15%-norm. Daarnaast is het renterisico in alle jaren, behalve 2023, beneden 10% van het schuldrestant per eind december 2021. In de eerste jaren is het relatief hoge renterisico vooral het gevolg van het renterisico van de LVH's. Dit wordt voor 100% van deze leningen opgenomen, ongeacht de benutting ervan. Daarnaast zijn er de komende jaren relatief veel eindaflossingen. 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. Wij voldoen hiermee aan de eis van het WSW. Vanaf 2026 kent onze leningenportefeuille een grote mate van spreiding. Daardoor zijn er ruim voldoende mogelijkheden bij het opnieuw vastleggen van een rentevast periode van een lening of het aflossen van een nieuw aan te trekken lening.

In de volgende tabellen zijn de eindaflossingen in de leningenportefeuille voor de komende 3 jaar weergegeven, net zoals de renteconversies:

Nummer	Geldgever	Type lening	Datum	Huidige coupon	Schuldrestant
15002099	BNG	VAR	21-02-22	EUR+opslag	€ 10.000.000
15002095	BNG	FIX	01-10-22	3,020%	€ 14.000.000
Totaal 2022					€ 24.000.000

15002096	BNG	FIX	16-01-23	2,510%	€ 15.400.000
15002097	BNG	FIX	02-09-23	2,680%	€ 11.700.000
15002059	NWB	FIX	20-10-23	5,130%	€ 10.000.000
15001033	Gem. Enschede	FIX	01-12-23	2,670%	€ 5.800.000
Totaal					€ 24.000.000

15002065	NWB	FIX	03-05-24	2,705%	€ 9.000.000
15002100	BNG	FIX	11-10-24	2,640%	€ 13.000.000
Totaal					€ 22.000.000

Tabel 1: Eindaflossingen 2022-2024

Nummer	Geldgever	Type lening	Datum	Huidige coupon	Schuldrestant
12081001	BNG	ANN	01-12-22	2,600%	€ 660.000
Totaal 2020					€ 660.000
15002039	NWB	ANN	01-09-23	2,630%	€ 2.261.000
Totaal 2021					€ 2.261.000

Tabel 2: Renteherzieningen 2022-2024

Nummer	Geldgever	Type lening	Datum	Huidige opslag	Basisrente	Schuldrestant
15002094	NWB	BAS	01-10-22	0,230%	3,730%	€ 16.000.000
15002092	BNG	BAS	27-04-22	0,220%	2,620%	€ 10.000.000
Totaal 2021						€ 26.000.000
15002091	BNG	BAS	15-03-23	0,180%	2,590%	€ 10.000.000
15002090	BNG	BAS	19-07-23	0,230%	3,615%	€ 10.000.000
15002087	NWB	BAS	20-10-23	0,170%	3,775%	€ 15.000.000
15002104	BNG	VAR	16-12-23	-0,08%	1M-Eur	€ 15.000.000
Totaal 2023						€ 50.000.000

Tabel 3: Spreadherzieningen 2022 - 2024

Verbindingen met zakelijk belang

Wij beschouwen onszelf als een vastgoedorganisatie met een maatschappelijke taak. Deze taak bestaat primair uit het bieden van huisvesting voor huishoudens die hierin zelfstandig niet of onvoldoende kunnen voorzien. Secundair zijn wij verantwoordelijk een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid en het sociale klimaat binnen ons werkgebied. Voor de uitvoering van de hieruit voortvloeiende activiteiten zoeken wij graag de samenwerking met andere maatschappelijke partijen. Wij gaan daarom verbindingen aan als dit aantoonbare meerwaarde oplevert. Met een verbinding bedoelen we 'een duurzaam met ons verbonden zelfstandige juridische entiteit waarin wij een zakelijk belang hebben'. Dit zakelijk belang kent meerdere verschijningsvormen, maar is vaak primair financieel van aard.

Door verbindingen aan te gaan met maatschappelijke partijen beperken we risico's voor ons als corporatie.

De bestuurlijke betrokkenheid van de corporatie in deze verbindingen vinden we 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.

Wij nemen deel aan de volgende verbindingen:

- **IT Woon BV:** IT Woon verleent ICT diensten aan een aantal woningcorporaties in de regio Twente. Wij zijn voor 100% eigenaar van IT Woon BV.
- **WOM Laares BV:** De WOM Laares BV treedt op als beherend venoot 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 opgericht om registergoederen te ontwikkelen, beheren en exploiteren. Domijn Projecten BV neemt deel in de VOF Heemaf (zie hieronder). Zowel de VOF Heemaf als Domijn Projecten BV zijn in 2021 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%)

venoot in deze VOF. Vanwege ontwikkelingen op de vastgoedmarkt is het gebied nog niet ontwikkeld. Inmiddels zijn de bouwpercelen verkocht en overgedragen aan Plegt Vos. De verkoop en levering van het gemeentelijk monument, het voormalige Heemaf complex is niet doorgegaan. De laatste positie is in 2021 verkocht. Zowel de VOF Heemaf als Domijn Projecten BV zijn in 2021 geliquideerd.

- **GOS Enschede VOF:** GOS Enschede VOF is opgericht door Woningstichting de Woonplaats en Woningstichting Domijn. Beide corporaties zijn ieder voor 50% venoot 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. Ook 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:	- V.O.F. Heemaf (37,5%)

Financiële gegevens 2021

Eigen Vermogen	€ 0
Balanstotaal	€ 0
Bedrijfsopbrengsten	€ 0
Resultaat	-/- € 59.256
Corporatiebelang in %	100%
Bestuurlijke zeggenschap	100%
Waarde op balans Domijn kapitaal	€ 0
Waarde op balans Domijn vordering	€ 0
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	Er wordt geen accountantscontrole toegepast. Domijn Projecten BV is in 2021 geliquideerd.

Algemene gegevens

Naam van de verbinding	IT Woon B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Oprichtingsdatum	30-09-2005
Statutaire zetel	Enschede
Aantal werknemers	15
Statutaire doelstelling	Het verlenen van diensten op het gebied van ICT aan woningcorporaties en het aannemen van werken op ICT-gebied.
Administratie/contactpersoon	Woningstichting Domijn
Aandeelhouders	Woningstichting Domijn (100%)

Financiële gegevens 2021

Eigen Vermogen	€ 755.454
Balanstotaal	€ 880.442
Bedrijfsopbrengst	€ 1.614.761
Resultaat	€ 392.456
Corporatiebelang in %	100%
Bestuurlijke zeggenschap	100%
Waarde op balans Domijn kapitaal	€ 755.454
Waarde op balans Domijn vordering	€ 0
Datum vaststelling jaarverslag en controleverklaring	22-03-2022, accountantscontrole door Deloitte.

Algemene gegevens

Naam van de verbinding	WOM Laares Beheer B.V.
echtsvorm	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%), Woningstichting Ons Huis (20%), Woningstichting Woonplaats (20%), Nijhuis-Hegeman V.O.F. (20%), AM Wonen (20%).

Financiële gegevens 2021

Eigen Vermogen	€ 33.019
Balanstotaal	€ 228.790
Jaaromzet	€ 0
Resultaat	€ 22.178
Corporatiebelang in %	20%
Bestuurlijke zeggenschap	20%
Waarde op balans Domijn kapitaal	€ 6.604
Waarde op balans Domijn vordering	€ 0
Risico's	De achtergestelde lening van € 933.000 per corporatie is bij de oprichting door Domijn als verlies genomen. Vanwege de positieve resultaten is deze in 2021 teruggestort. Daarnaast is er nog € 823.000 uitgekeerd.
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, het realiseren van woningen en het aanleggen van wegen en groenvoorzieningen.
Administratie/contactpersoon	Ons Huis
Vennoten	Woningstichting Domijn (19%), 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 2021

Eigen Vermogen	€ 196.794
Balanstotaal	€ 413.363
Jaaromzet	€ 0
Resultaat	€ 843.641
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. Vanwege de positieve resultaten is deze in 2021 teruggestort.
Datum vaststelling jaarverslag en controleverklaring	Datum nog niet bekend; accountantscontrole De Jong en Laan

Algemene gegevens

Naam van de verbinding	GOS Enschede V.O.F.
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 2021

Eigen Vermogen	€ 12.046.308
Balanstotaal	€ 12.142.953
Jaaromzet	€ 889.370
Resultaat	€ 552.126
Corporatiebelang in %	50%
Bestuurlijke zeggenschap	50%
Waarde op balans Domijn kapitaal	€ 6.023.153
Waarde op balans Domijn vordering	€ 0
Risico's	Huurderving
Datum vaststelling jaarverslag en controleverklaring	Datum nog niet bekend: er wordt geen accountantscontrole toegepast.



Deel 2

Jaarrekening 2021

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans na resultaatbestemming	115
2	GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021 (bedragen x € 1.000)	117
3	GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2021 (bedragen x € 1.000)	118
4	Overzicht totaal resultaat	121
5	Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	122
6	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	125
7	Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat	132
8	Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	136
9	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2021	137
10	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021	165
11	ENKELVOUDIGE BALANS NA RESULTAATBESTEMMING	174
12	ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING (bedragen x € 1.000)	176
13	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	177
14	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2021	179
15	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021	204
16	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	211

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2021

Geconsolideerde balans per 31 december 2021

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2021

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2021

Overzicht van het totaalresultaat over 2021

1 GECONSOLIDEERDE BALANS NA RESULTAATBESTEMMING
(bedragen x € 1.000)

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.986.810	1.863.933
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	228.075	222.717
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.988	14.239
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.114	2.686
Totalen van vastgoedbeleggingen	<u>2.239.988</u>	<u>2.103.574</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.388	8.479
Financiële vaste activa (3)		
Andere deelnemingen	6.031	6.277
Latente belastingvordering(en)	6.015	2.669
Leningen u/g	100	509
Totaal van financiële vaste activa	<u>12.146</u>	<u>9.455</u>
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	<u>2.260.521</u>	<u>2.121.509</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.788	4.921
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	101	216
Overige voorraden	2.144	2.140
Totaal van voorraden	<u>6.033</u>	<u>7.277</u>
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	1.235	1.385
Latente belastingvordering(en)	1.511	234
Overige vorderingen	283	755
Overlopende activa	2.578	1.957
Totaal van vorderingen	<u>5.607</u>	<u>4.331</u>
Liquide middelen (6)	8.392	17.847
TOTAAL ACTIVA	<u><u>2.280.553</u></u>	<u><u>2.150.964</u></u>

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
PASSIVA		
Groepsvermogen (7)		
Herwaarderingsreserve	1.289.681	1.179.211
Wettelijke reserves	2	2
Overige reserves	441.881	401.651
Totaal van groepsvermogen	<u>1.731.564</u>	<u>1.580.864</u>
Voorzieningen (9)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings	2.337	8.528
Latente belastingverplichtingen	3	0
Overige voorziening	471	462
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN	<u>2.810</u>	<u>8.990</u>
Langlopende schulden (10)		
Schulden aan overheid	16.550	16.550
Leningen aan banken	464.752	483.924
Overige langlopende schulden	7.352	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.582	14.020
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	<u>503.235</u>	<u>514.493</u>
Kortlopende schulden (11)		
Schulden aan banken	24.013	25.900
Onderhanden projecten	493	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.868	3.748
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.780	5.956
Overige schulden	235	229
Overlopende passiva	10.554	10.783
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	<u>42.944</u>	<u>46.616</u>
TOTAAL PASSIVA	<u><u>2.280.553</u></u>	<u><u>2.150.964</u></u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021 (BEDRAGEN X € 1.000)

		2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten	(12)	106.595	105.690
Opbrengsten servicecontracten	(13)	5.858	5.577
Lasten servicecontracten	(14)	-6.525	-6.158
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(15)	-4.580	-5.263
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-38.153	-37.185
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-17.229	-16.921
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>45.966</u>	<u>45.741</u>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	(18)	2.586	1.231
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(19)	-1.731	-823
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		<u>855</u>	<u>408</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(20)	17.732	19.255
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(20)	-522	-663
Toegerekende organisatiekosten		-179	-248
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-14.616	-17.375
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		<u>2.415</u>	<u>969</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	604	-15.182
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	132.372	121.109
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(23)	188	94
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>133.163</u>	<u>106.021</u>
Opbrengst overige activiteiten	(24)	3.138	503
Kosten overige activiteiten	(25)	-1.222	0
Nettoresultaat overige activiteiten		<u>1.915</u>	<u>503</u>
Overige organisatiekosten	(26)	-12.550	-4.563
Kosten omtrent leefbaarheid	(27)	-2.908	-2.927
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	(28)	6	8
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(29)	42	13
Rentelasten en soortgelijke kosten	(30)	-15.474	-15.874
Totaal van financiële baten en lasten		<u>-15.427</u>	<u>-15.853</u>
Totaal van resultaat voor belastingen		<u>153.430</u>	<u>130.297</u>
Belastingen	(31)	-2.945	-9.644
Resultaat uit deelnemingen	(32)	215	246
Totaal van resultaat na belastingen		<u><u>150.700</u></u>	<u><u>120.899</u></u>

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2021 (BEDRAGEN X € 1.000)

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	106.852		106.240	
Vergoedingen	143		982	
Overige bedrijfsontvangsten	2.760		488	
Ontvangen interest	40		5	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		109.795		107.714
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-15.659		-15.406	
Onderhoudsuitgaven	-28.600		-30.819	
Overige bedrijfsuitgaven	-12.920		-12.482	
Betaalde interest	-15.680		-16.708	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-10.806		-10.078	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-986		-1.052	
Vennootschapsbelasting	-11.378		0	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-96.030		-86.545
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		13.765		21.169
transporteren		13.765		21.169

	2021		2020	
	€	€	€	
Transport		13.765		21.169
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA Ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	18.157		18.773	
Verkoopontvangsten grond	1.429		1.159	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van Vastgoedbelegging en MVA</i>		19.586		19.932
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-11.095		-8.504	
Verbeteruitgaven	-8.622		-8.819	
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	-1		-1.356	
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.067		-1.539	
Investerings overig	-1.457		-1.447	
Externe kosten bij verkoop	-407		-347	
<i>Totaal van verwervingen van Vastgoedbeleggingen en MVA</i>		-22.649		-22.011
Ontvangsten verbindingen	889		6	
Uitgaven verbindingen	13		42	
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		901		48
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-2.162		-2.031
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		4.841		35.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-25.900		-41.023
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		-21.059		-6.023
Toename (afname) van geldmiddelen		-9.456		13.115

	2021		2020	
	€	€	€	
Liquide middelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	17.847		4.733	
Geldmiddelen aan het eind van de periode	<u>8.392</u>		<u>17.847</u>	
		<u>-9.456</u>		<u>13.115</u>

Overzicht van het totaalresultaat over 2021 (X € 1.000)	2021	2020
Geconsolideerd resultaat na belastingen toekomend aan de woningcorporatie	150.700	120.899
Herwaardering materiële vaste activa		
Afwaardering/herwaardering financiële vaste activa		
Gerealiseerde herwaardering ten laste van het eigen vermogen		
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van de woningcorporatie als onderdeel van het groepsvermogen		
Totaalresultaat	<u>150.700</u>	<u>120.899</u>

4 GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Consolidatiegrondslagen

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.

Groepsverhoudingen

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

Domijn Projecten BV te Enschede; aandeel in geplaatst aandeelekitaal: 100%
IT Woon BV te Enschede; aandeel in geplaatst aandeelekitaal: 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%). Domijn projecten B.V. is in 2021 geliquideerd.

IT Woon B.V.

De activiteiten van IT Woon B.V. bestaan uit het verzorgen van de ICT voor Domijn, Beter Wonen, Mijande 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".

De positie in de VOF Heemaf is in 2019 gedeeltelijk juridisch geleverd aan een combinant. In 2021 is de laatste positie verkocht. Daarna is de VOF Heemaf geliquideerd.

Overige verbindingen

Voorts heeft de Woningcorporatie Domijn naast bovengenoemde belangen de volgende verbindingen: Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie)

WOM Laares Beheer BV te Enschede; aandeel in geplaatst aandeelekitaal: 20%
WOM Laares CV te Enschede; aandeel in geplaatst aandeelekitaal: 19%
Vof GOS te Enschede; aandeel in geplaatst aandeelekitaal: 50%

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide 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 treasury statuut 2020.

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.

Hedge accounting

Woningcorporatie Domijn past geen hedge accounting toe.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

De geconsolideerde jaarrekening van Domijn is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

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

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

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van continuïteit van de activiteiten.

COVID-19

Als gevolg van het uitbreken van de Coronacrisis is een onzekere situatie ontstaan. Deze onzekerheid wordt mede veroorzaakt door maatregelen welke door de overheid worden ingesteld om de verspreiding van het Coronavirus te beperken. Het effect op de onderneming en de vraag of dit op termijn kan leiden tot continuïteitsproblemen is onduidelijk. De overheid heeft steunmaatregelen aangekondigd, echter de exacte uitvoering en uiteindelijke afwikkeling hiervan is ook nog onduidelijk. Hierdoor bestaat er een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gereede twijfel zou kunnen bestaan over de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de vennootschap. Gezien de bijzondere situatie rondom het Coronavirus in combinatie met de steun die door de overheid is uitgesproken, verwachten wij geen continuïteitsissue op deze grond voor de onderneming. Wij zijn dan ook van mening dat de waarderingsgrondslagen op basis van continuïteit kunnen worden gehandhaafd. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de besloten vennootschap.

Schattingswijzigingen

De bepaling van de latentie voor het afschrijvingspotentieel is in 2021 gewijzigd. In voorgaande jaren werd bij de bepaling van de latentie rekening gehouden met toekomstige waardeinstijgingen van de commerciële marktwaardes en WOZ-waardes. Met ingang van de jaarrekening 2021 wordt het uitgangspunt gehanteerd dat voor de bepaling van de latentie de waarde op balansdatum leidend is en géén indexeringen meer worden toegepast. Toekomstige waardeinstijgingen worden hiermee toegerekend aan de jaren waarin ze optreden en niet aan het huidige boekjaar. Naar de mening van Domijn is dit een juistere wijze van het bepalen van de latentie voor het afschrijvingspotentieel die beter past bij het uitgangspunt van matching.

Oordelen en 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 vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste 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 zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt 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 marktwaarde.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (2020: € 737,14). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Domijn en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Domijn. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuuren beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Domijn heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

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.

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.

Materiële vaste activa

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)

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.

Financiële vaste activa

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. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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 2021 uit de voor Woningstichting Domijn geldende rente voor langlopende leningen (3,024%) onder aftrek van belasting op basis van het nominale belastingtarief (25,8%).

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 en het afschrijvingspotentieel. Ultimo 2021 zijn de verhuureenheden waarvan reeds besluiten zijn genomen inzake sloop en herontwikkeling meegenomen in de verliesverrekening.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Vorderingen

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.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de 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 het vastgoed.

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.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de 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.

Overige voorraden

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

Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode.

De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst - indien deze betrouwbaar is te bepalen - en verminderd met voorziening voor verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen.

De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat (percentage of completion-methode). Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt uitgegaan van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten alleen verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald (percentage of completion with zero profit-methode). De projectkosten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op het vreemd vermogen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt, indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten.

Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als vlottend actief of als kortlopende schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

De in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd als netto-omzet. De projectkosten zijn verwerkt in de kosten van grond- en hulpstoffen en in de kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. 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.

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 banken 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.

Groepsvermogen en aandeel derden

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 maken, komen die winsten volledig ten gunste van Domijn totdat de door Domijn voor haar rekening genomen verliezen zijn gerecupereerd.

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.

Voorzieningen

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.

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 68 jaar.

Ultimo 2021 (en 2020) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Per 31 december 2021 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 126,0 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 2021 126,0% (2020: 103,1%). Op de lange termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 125,5%. Het fonds heeft dus een reserveoverschot.

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. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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 is aan de nominale waarde.

Investeringsubsidies

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

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 2021 bedroeg dit maximumpercentage 2,3% (inflatievolgend). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

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.

Bedrijfslasten

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.

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

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 aangegeven verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Met ingang van verslagjaar 2020 gelden de nieuwe c.q. aangescherpte definities voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Rtv (Handboek marktwaardering). In de toelichting van de definitie 'Lasten onderhoudsactiviteiten' wordt het onderscheid tussen onderhoud en investeringen gebaseerd op conceptuele kaders en is getracht zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de fiscale definities.

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgen de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' wordt behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

De definities bevatten naast enkele voorbeelden ook vastgestelde criteria die activiteiten classificeren als onderhoud, verbetering, ingrijpende verbouwing of achterstallig onderhoud.

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;
- verhuurdersheffing;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten". De overheidsheffingen m.b.t. verhuurdersheffing en saneringssteun worden verwerkt in de periode waarop het betrekking heeft.

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.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportfeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportfeuille 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 overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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 indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs.

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 (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

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.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor 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.

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 Overige voorzieningen.

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

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten.

Kosten omtrent 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. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

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 bruikbaar of verkoop klaar te maken. Het toegepaste percentage bedraagt 1,83%.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

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.

Latente belastingen

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 liep 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 2021 en het fiscale resultaat 2021 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.

Aandeel in resultaat van 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

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest 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.

8 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(bedragen x € 1.000)

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Cumulatieve aanschaffingswaarde per 1 januari	751.916	739.110	185.221	192.685
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	1.112.016	1.008.714	37.496	19.689
Stand per 1 januari	<u>1.863.933</u>	<u>1.747.824</u>	<u>222.717</u>	<u>212.373</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings - initiële verkrijgingen	633	2.059	434	835
Investerings - oplevering nieuwbouw	4.167	14.403	0	0
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	8.002	6.960	257	220
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-9.370	-7.739	-4.472	-7.415
Afschrijvingen	121.609	103.304	10.764	17.808
Overboekingen naar voorraden	-2.164	-2.877	-1.625	-1.104
Totaal mutaties 2021	<u>122.877</u>	<u>116.110</u>	<u>5.358</u>	<u>10.344</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Cumulatieve aanschaffingswaarde	753.185	751.916	179.816	185.221
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	1.233.625	1.112.016	48.259	37.496
	<u>1.986.810</u>	<u>1.863.933</u>	<u>228.075</u>	<u>222.717</u>

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. Eventuele schade wordt vergoed tegen de werkelijk gemaakte herstelkosten. Premie wordt berekend op basis van het werkelijk aantal woningen en garages. Van onderverzekering is geen sprake.

Het bedrijfs onroerend goed is verzekerd voor de getaxeerde herbouwwaarde van € 165 miljoen. Van onderverzekering is geen sprake.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 14.177 (2020: 14.279) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 1.793 (2020: 1.814) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 2.506 mln (2020 € 2.200 mln).

Uitgangspunten marktwaarde

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

Complexindeling

Conform het Waarderingshandboek 2021 wordt het te waarden bezit van Domijn via drie verschillende waarderingsmodellen gewaardeerd, te weten:

- o Waarderingsmodel voor woongelegenheden.
- o Waarderingsmodel voor BOG, MOG en ZORG eenheden.
- o Waarderingsmodel voor parkeervoorzieningen.

Het te waarden bezit van Domijn wordt opgedeeld in waarderingscomplexen om vervolgens per bovengenoemde waarderingsmodellen te kunnen worden gewaardeerd.

Domijn heeft elk waarderingscomplex zodanig opgesteld, dat een waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden, waarbij geldt dat elk waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij is te verkopen.

Meer concreet betekent dit dat Domijn aansluit bij de voorgeschreven definitie in het Waarderingshandboek 2021, ofwel een waarderingscomplex is een bundeling van verhuureenheden, waarbij verhuureenheden worden gegroepeerd op gelijkheid van:

- o Type vastgoed (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenten- en zorgeenheden, bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed, parkeerplaatsen en garageboxen)
- o Bouwperiode (veelal ingedeeld per periode van 10 jaar, bijv. bouwjaar 1960-1969, 1970-1979, enz.)
- o Locatie (o.a. indeling op grond van gemeente en postcodegebied)

Daarnaast geldt de aanvullende voorwaarde dat elk waarderingscomplex als geheel aan een derde partij kan worden verkocht. Bij de totstandkoming van de waarderingscomplexen wordt op voorhand geen onderscheid gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed. Dit betekent dat het kan voorkomen dat een waarderingscomplex uit DAEB en niet-DAEB vastgoed bestaat.

Verkopen

Het aantal verkopen wordt bepaald aan de hand van de geactualiseerde verkoopvijver (woningen die niet primair noodzakelijk zijn om te voldoen aan de volkshuisvestelijke opgave, bv. grote eengezinswoningen) en de mutatiegraad per complex. Het totaal aantal woningen bestemd voor verkoop is 1.018. Gemiddeld over een periode van 5 jaar (2022 t/m 2026) worden er naar verwachting 62 woningen per jaar verkocht, waarvan gemiddeld 48 DAEB woningen en 14 niet-DAEB woningen. Naar verwachting worden er komend jaar 75 woningen verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 17,6 mln. en verwachte boekwaarde van € 12,8 mln.

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/aannemelijkheidsverklaring 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.

Toepassing vrijheidsgraden

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

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

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Markthuur(stijging)

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.

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 doorexploteerscenario 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 aanvangsrendement (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.

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 doorexploteeren:

- " Basis: 5,62% (2020: 5,82%)
- " EGW >1990 in goede buurt: basis +/- 0,25%: 5,37% (2020: 5,57%)
- " MGW < 1975 in slechte buurt: basis + 0,50%: 6,12% (2020: 6,32%)
- " Verduurzaamde woningen:
Label B, A, A+ en beter -0,25% (2020 -0,25%)
Label C en D 0,00% (2020 0,00%)
Label E, F en G +0,25% (2020 +0,25%)

Exit Yield uitponden:

- " Basis: 6,12% (2020: 6,32%)
- " EGW >1990 in goede buurt: basis +/- 0,25%: 5,87% (2020: 6,07%)
- " MGW < 1975 in slechte buurt: basis + 0,75%: 6,87% (2012: 7,07%)
- " Verduurzaamde woningen:
Label B, A, A+ en beter -0,25% (2020 -0,25%)
Label C en D 0,00% (2020 0,00%)
Label E, F en G +0,25% (2020 +0,25%)

Leegwaarde(stijging)

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 2021 wordt bereikt.

Disconteringsvoet

Het disconteringspercentage is opgebouwd uit een aantal onderdelen:

- " De risicovrije rente (IRS): -0,38% (2020: 0,18%);
- " De opslag voor algemeen risico: 1,0% (2020: 1,0%);
- " Extra opslag algemeen risico i.v.m. lage IRS: 0,5% (2020: 0,5%);
- " Specifieke opslag o.b.v. type vastgoed, bouwperiode en buurt om tot een totale disconteringsvoet te komen:

Basis: 4,0% (2020: 4,0%);

EGW >1990 in goede buurt: basis +/- 0,25%: 3,75% (2020: 3,75%);

MGW < 1975 in slechte buurt: basis + 0,50%: 4,50% (2020: 4,50%);

" Verduurzaamd bezit* (label B, A, A+ en A++ en beter): -0,25% (2020: -0,25%); Label C en D 0% (2020: 0,00%); Label E, F en G +0,25% (2020: 0,25%);

" Opslag uitpondscenario: +0,25% (2020: 0,25%).

* I.v.m. achterstand in de verwerking van de verduurzaamde woningen in Vabi (applicatie voor beheer van energie labels) kan het voorkomen dat er woningen zijn die verduurzaamd zijn maar in Vabi nog label E, F of G hebben. Momenteel zijn dit 199 woningen. We weten niet of deze woningen na verduurzaming label A of B krijgen,, maar we weten wel dat deze woningen na verduurzaming geen label E, F of G hebben. Bij de verduurzaamde woningen is er derhalve geen opslag in het disconteringspercentage meegenomen van 0,25%.

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 vastgoed specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen (zie handboek modelmatig waarderen op marktwaarde). Vervolgens wordt per waarderingscomplex 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).

Voor BOG/MOG/ZOG geldt dat alleen wordt gewerkt met een doorexploiteerscenario. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

- " De risicovrije rentevoet.
- " De vastgoedsector specifieke opslag.
- " De opslag voor het markt- en objectrisico.

De disconteringsvoet voor BOG/MOG/ZOG wordt door de taxateur per waarderingscomplex vastgesteld. Bij de parkeergelegenheden hanteren we de disconteringsvoet conform het handboek.

Mutatie- en verkoopkans

Mutatiegraad doorexploiteren

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 31-12-2021, wordt de mutatiekans per waarderingscomplex ingeschat op basis van de historische realisatie over de voorliggende vijf jaren. Ofwel per waarderingscomplex wordt gekeken naar de realisatie gedurende de periode 2017-2021, 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 doorexploiteren de basis vormt. Hierbij geldt:

Jaar 1 van uitponden: indien sprake is van een niet-aangebroken waarderingscomplex, dan geldt een opslag van 2,0%-punt op de mutatiekans voor doorexploiteren. Indien er wel al is uitgeponnd, wordt de mutatiekans voor doorexploiteren gevolgd.

Jaar 2 tot en met 15: De mutatiekans voor doorexploiteren wordt gevolgd. Er wordt dus geen opslag of afslag toegepast.

Vanaf jaar 16: de mutatiekans doorexploiteren wordt gevolgd. Er wordt dus geen opslag of afslag toegepast.

*Bovenstaande is een aanpassing ten opzichte van vorig jaar.

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

Beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een bijzonder jaar waarbij de woningmarkt sterkt blijft aantrekken ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan, de vraag blijft groter dan het aanbod en dat vertaalt zich voor onze woningportefeuille tot een forse stijging van de marktwaarde. De totale waarde van de portefeuille is met € 129 miljoen gegroeid naar een waarde van € 2.215 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 6,15%.

Hieronder wordt op hoofdlijnen de waardeontwikkeling nader toegelicht. De positieve waardeontwikkeling is onder andere het gevolg van een stijging in de markthuurlaag en (historische) leegwaarde, wat een positief effect heeft van € 172 miljoen op de marktwaarde. Ook heeft de daling van de gemiddelde disconteringsvoet en exit yield een positief effect op de marktwaarde van € 48 miljoen. Door een van de overdrachtskosten van 3% naar 9% heeft dit een negatief effect op de marktwaarde van € 110 miljoen. De stijgende hogere instandhoudings- en mutatieonderhoud en in een negatief effect op de marktwaarde van € 32 miljoen.

Ontwikkeling marktwaarde

De marktwaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.986,8 mln. (2020: € 1.863,9 mln.) en van het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 228,1 mln. (2020: € 222,7 mln.). De totale marktwaarde in exploitatie ultimo 2021 bedraagt € 2.214,9 mln. (2020: € 2.086,6 mln.). 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: - € 12,6 mln.):

- De voorraadmutaties betreffen verkoop, sloop, nieuwbouw, aankoop en overige voorraadmutaties (incl. naar voorraad verkoop).

Mutatie objectgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 8,8 mln.):

- Voor een deel van de woningen is het bouwjaar aangepast, voor 150 woningen is het opgevoerde bouwjaar in 2021 lager dan het opgevoerde bouwjaar in 2020. De gemiddelde VVO van BOG/MOG/ZOG is gedaald van 121,5 naar 118,9 (-2,16%). Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 0,5 mln.
- De gemiddelde contractuur van woningen is gestegen van 560,39 naar 561,78 (+0,25%). Het aantal leegstaande woningen is gedaald van 244 naar 186. Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 0,4 mln.
- De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van 776,11 naar 788,79 (+1,63%). Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 2,5 mln.
- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 138.765 naar 150.681 (+8,59%). Hierdoor stijgt de verhuurderheffing alsook de belasting en verzekeringen. Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 12,9 mln.
- Voor één complex is achterstallig onderhoud ingerekend in 2021 waar het nog niet in 2020 was ingerekend. Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 1,6 mln.
- Voor een groot deel van de complexen is de soort herziening aangepast van mutatie (opzegging) naar verlenging. Hierdoor is er geen sprake van mutatiekosten. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 3,4 mln.
- Overige mutatie objectgegevens hebben een positief effect op de marktwaarde van € 0,7 mln.

Methodische wijzigingen (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 84,2 mln.):

In het handboek 2021 is de mutatiekans in het uitpondscenario gelijkgesteld aan het doorexploiteerscenario. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 22,9 mln.

- De markthuur is in het handboek 2021 vervallen als aftoppingsgrens wanneer de contractuur door boveninflatoire huurverhoging boven de markthuur uitstijgt. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 2,9 mln.
- In het handboek van 2020 zijn de overdrachtskosten in de eindwaarde verhoogd naar 9%, het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 110 mln.

Mutatie waarderingsparameters (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 233,9 mln.):

- De prijs- en bouwinflatie zijn in 2021 iets hoger ingeschat dan in 2020. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 14,3 mln.
- Door de gestegen liberalisatiegrens zijn meer woningen verhuurderheffingsplichtig. Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 1,6 mln.
- In het handboek van 2021 wordt ten opzichte van 2020 een lagere boveninflatoire huurverhoging voor gereguleerde zelfstandige woonegelegenheden ingerekend. Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 3 mln.
- De gemiddelde markthuur van woningen is gestegen van 720,09 naar 744,45 (+3,38%). Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 9,2 mln.
- De gemiddelde leegwaarde van woningen is gestegen van 154.063 naar 182.228 (+18,28%). Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 162,8 mln.
- De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 7,75% naar 11,2% (+3,45 procentpunt). Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 3,5 mln.
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is fors gestegen van 643,67 naar 908,56 (+41,15%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woningen is gestegen van 1.510,28 naar 1.526,49 (+1,07%). Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 31,9 mln.
- De beheerkosten zijn, conform handboek, 9 euro per woning gestegen. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 1,1 mln.
- Zowel het OZB- als het belastingtarief is in 2021 lager dan in 2020. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 3,1 mln.
- De ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 37 mln.
- De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is gedaald van 5,46% naar 5,29% (-0,18 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is gedaald van 5,22% naar 5,05% (-0,18 procentpunt). Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 33,2 mln.
- De gemiddelde exit yield uitponden van woningen is gedaald van 6,22% naar 6,03% (-0,18 procentpunt). De gemiddelde exit yield doorexploiteren van woningen is gedaald van 5,72% naar 5,55% (-0,18 procentpunt). Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 14,7 mln.
- Overige parameteraanpassingen hebben een positief effect op de marktwaarde van € 0,7 mln.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Domijn is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Domijn en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. De totale beleidswaarde van de portefeuille is met € 38,7 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.250 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 3,19%.

Ontwikkeling beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 1.060 mln. (2020: € 1.001,4 mln.) en van het Niet-DAEB vastgoed € 190,3 mln. (2020: € 210,2 mln.). De totale beleidswaarde ultimo 2021 bedraagt € 1.250,3 mln. (2020: € 1.211 mln.). De belangrijkste oorzaken van de hogere beleidswaarde:

Voorraadmutaties (totaal DAEB en niet DAEB: -10,2 mln.):

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

Mutatie objectgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 29,2 mln.):

- De gemiddelde contractuur van woningen is gestegen van 560,39 naar 561,78 (+0,25%). Het aantal leegstaande woningen is gedaald van 244 naar 186. Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 1,2 mln.
- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 138.765 naar 150.681 (+8,59%). Door de stijging van de WOZ-waarde stijgt ook de grondslag voor de verhuurderheffing. Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 28,8 mln.
- De gemiddelde mutatiekans doorexploiteren van woningen is gedaald van 9,06% naar 8,83% (-0,23 procentpunt). Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 1,2 mln.
- De overige vastgoedgegevens woningen zorgen een negatief effect van € 0,4 mln.

Mutatie waarderingsparameters marktwaarde (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 205,4 mln.):

- De prijs- en bouwinflatie zijn in 2021 iets hoger ingeschat dan in 2020. Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 32 mln.
- Ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages. Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 142,5 mln.
- De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 7,75% naar 11,2% (+3,45 procentpunt). Dit leidt tot een gewijzigde verhuurderheffing. Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 14,2 mln.
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woningen is gedaald van 5,22% naar 5,05% (-0,18 procentpunt). Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 46,1 mln.
- De overige vastgoedgegevens woningen zorgen een negatief effect van € 1 mln.

Mutatie waarderingsparameters beleidswaarde (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 139,2 mln.):

- De gemiddelde beleidshuur van woningen is gestegen van 630,40 naar 651,10 (+3,28%). Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 85,3 mln.
- De gemiddelde onderhoudsnorm van woningen is gestegen van 2.601,78 naar 2.932,08 (+12,7%). Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 191,7 mln.
- De gemiddelde beheernorm van woningen is gestegen van 812,73 naar 871,50 (+7,23%). Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 32,8 mln.

Waardesprong niet-woningen (Totaal DAEB en niet-DAEB: + € 11,8 mln.)

- In deze stap worden de niet-woningen niet meegenomen in de ontwikkeling van de beleidswaarde. Ten opzichte van 2020 heeft dit een positief effect van € 11,8 mln.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 965,6 mln. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2021	1.986.810	228.075	2.214.885
1. Beschikbaarheid	332.190	38.423	360.613
2. Betaalbaarheid	-432.739	-1.153	-433.892
2a. <i>Uitgesplitst huureffect</i>	-353.358	-980	-354.338
2b. <i>Uitgesplitst verhuurderheffingseffect</i>	-79.381	-174	-79.554
3. Kwaliteit (onderhoud)	-748.155	-60.269	-808.424
4. Beheer	-68.174	-14.712	-82.886
Beleidswaarde 2021	<u>1.059.932</u>	<u>190.364</u>	<u>1.250.296</u>
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2020	1.863.933	222.717	2.086.650
1. Beschikbaarheid	158.679	21.770	180.449
2. Betaalbaarheid	-412.218	-9.933	-422.151
2a. <i>Uitgesplitst huureffect</i>	-312.217	-9.043	-321.260
2b. <i>Uitgesplitst verhuurderheffingseffect</i>	-100.001	-890	-100.891
3. Kwaliteit (onderhoud)	-576.505	-6.662	-583.167
4. Beheer	-32.461	-17.677	-50.138
Beleidswaarde 2020	<u>1.001.428</u>	<u>210.215</u>	<u>1.211.643</u>

1 Beschikbaarheid: Wij zorgen dat voldoende woningen beschikbaar zijn voor onze doelgroep. De omvang van de sociale woningvoorraad is afgestemd met de gemeentes. Hierdoor is de mogelijkheid van het structureel verkopen, zoals in de marktwaarde uitgangspunt is, niet mogelijk. In de beleidswaarde worden het gehele bezit op basis van doorexploiteren gewaardeerd.

Het is gebruikelijk dat de aanpassing van marktwaarde naar beleidswaarde voor wat betreft het onderdeel beschikbaarheid een negatieve bijstelling (afslag) laat zien. Bij Domijn is sinds 2020 per saldo echter sprake van een positieve bijstelling (opslag). Op complexniveau bestond deze situatie reeds in 2019 en ten aanzien van ons niet-DAEB bezit als geheel ook, maar in 2020 is voor het eerst per saldo sprake van een opslag voor beschikbaarheid ten aanzien van ons DAEB bezit. In 2021 zien wij wederom een opslag in het onderdeel beschikbaarheid. Echter is deze opslag in beide segmenten verdubbeld. Deze opslag is het gevolg van het feit dat Domijn gebruik maakt van de methodiek van een zogenoemde full versie marktwaardering, inclusief de gebruikmaking van vrijheidsgraden. In de bepaling van de beleidswaarde moet verplicht worden aangesloten bij de berekeningswijze zoals die wordt gehanteerd in de basis versie marktwaardering. In onze marktwaardering wordt gebruik gemaakt van een zogenoemde exit yield, waarmee een eindwaarde van het vastgoed na een periode van 15 jaar wordt berekend. In de beleidswaarde wordt deze systematiek verplicht aangepast naar het bepalen van een eindwaarde op basis van de contante waarde van oneindig voortdurende toekomstige kasstromen (na jaar 15). Deze twee berekeningswijzen zijn niet vergelijkbaar en resulteren in 2021 in voornoemde opslag voor het onderdeel beschikbaarheid. Daarnaast wordt er in de beleidswaarde geen overdrachtskosten berekend, wat in de marktwaarde wel gebeurt en dat resulteert ook in een positieve opslag.

2 Betaalbaarheid: Om voldoende woningen beschikbaar te houden en qua toewijzing aan de wettelijke vereisten te voldoen, is de maximaal te vragen huur begrensd en valt in de meeste situaties lager uit dan de markthuur. Deze beleidshuur ofwel streefhuur is nodig om voldoende bezit beschikbaar en betaalbaar te houden. Bij ons wordt bepaald wat de beschikbare voorraad per huursegment DAEB moet zijn (goedkoop, betaalbaar laag, betaalbaar hoog en duur). Hierbij is gedifferentieerd naar gemeente.

3 Kwaliteit: Om voldoende sociale woningen op lange termijn beschikbaar te houden, voert een corporatie een onderhoudsbeleid wat gericht is op de lange termijn. Dit houdt in dat de marktconforme norm voor onderhoud bij de berekening van de beleidswaarde wordt vervangen door een norm conform het beleid van de corporatie. Bij ons is de gemiddelde onderhoudsnorm per woning € 2.932,-.

Over het algemeen zal een corporatie meer moeite doen voor het beheer van haar woningen. In de beleidswaarde zien we dit terug in de laatste afslag waar inzichtelijk wordt gemaakt wat een corporatie extra uitgeeft aan het beheer van haar woningen ten opzichte van een commerciële partij. De marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie. Bij ons is de gemiddelde beheernorm per woning € 871,-.

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde: (x 1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	1% hoger	-€ 221.179
Disconteringsvoet	1% lager	€ 227.167
Mutatiegraad	1% hoger	€ 10.932
Mutatiegraad	1% lager	-€ 9.583
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 82.352
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-€ 102.239
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 57.178
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	€ 57.178
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 56.630
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	€ 56.460

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve aanschaffingswaarde per 1 januari	12.769	14.148
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	1.470	744
Stand per 1 januari	<u>14.239</u>	<u>14.892</u>
<i>Mutaties</i>		
Herwaarderingen	1.651	726
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-901	-1.379
Totaal mutaties	<u>750</u>	<u>-654</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve aanschaffingswaarde	11.868	12.769
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	3.121	1.470
	<u>14.988</u>	<u>14.239</u>
	2021	2020
Aantal verhuureenheden 1 januari	Koopgarant 96	Koopgarant 106
Verkopen boekjaar	0	0
Terugkopen boekjaar	<u>6</u>	<u>10</u>
Aantal verhuureenheden 31 december	<u>90</u>	<u>96</u>

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 15% en 20%. Daarnaast heeft Woningcorporatie Domijn een terugkoopverplichting. Het aandeel van Woningcorporatie Domijn in de waardeontwikkeling van de woning varieert van 2,5% 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 2021 wordt aansluiting gelegd met taxatierapporten van vergelijkbare woningen die gemuteerd zijn in 2021. Indien die niet aanwezig zijn vindt afstemming plaats met de meest recente gegevens zoals WOZ-waarden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2021	2020
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve aanschaffingswaarde per 1 januari	120.080	114.324
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-117.394	-103.659
Stand per 1 januari	<u>2.686</u>	<u>10.665</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	16.165	12.243
Cumulatieve aanschafwaarde opgeleverde projecten	-42.442	0
Overheveling naar voorziening onrendabele toppen	-5.641	7.916
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen opgeleverde projecten	42.442	0
Waarderingsverschillen	638	-13.735
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-3.734	-14.403
Totaal mutaties	<u>7.428</u>	<u>-7.979</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve aanschaffingswaarde	84.428	120.080
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-74.314	-117.394
	<u>10.114</u>	<u>2.686</u>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 244.705 (2020: € 213.900) aan bouwrente geactiveerd.

In bovenstaande tabel zijn de afgesloten projecten niet verwerkt in de cumulatieve aanschaffingswaarde, afschrijvingen en waardeveranderingen. Echter zijn de afgeronde projecten wel op de juiste wijze verwerkt en gecorrigeerd.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2021	2020
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve aanschaffingswaarde per 1 januari	43.261	41.810
Herwaardering	-1.711	-1.711
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-33.071	-31.543
Stand per 1 januari	<u>8.479</u>	<u>8.557</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	1.525	1.451
Afschrijvingen	-1.616	-1.528
Totaal mutaties 2021	<u>-92</u>	<u>-77</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve aanschaffingswaarde	44.786	43.261
Cumulatieve herwaarderingen	-1.711	-1.711
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-34.687	-33.071
	<u>8.388</u>	<u>8.479</u>

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsgebouwen: 35 jaar;
- Automatisering: 3-7 jaar;
- Vervoermiddelen: 5 jaar;
- Inventaris kantoor: 10 jaar

3. Financiële vaste activa

	Andere deelnemingen	Latente belastingvordering(en)	Leningen u/g	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	6.277	2.669	509	9.455
Realisatie door fiscale winst	0	3.346	0	3.346
Aflossingen	0	0	-409	-409
Aandeel resultaat onderneming waarin wordt deelgenomen	215	0	0	215
Dividend deelnemingen	-500	0	0	-500
Aandeel in rechtstreekse vermogensmutaties	40	0	0	40
Stand per 31 december 2021	<u>6.031</u>	<u>6.015</u>	<u>100</u>	<u>12.146</u>
Cum. Waardeverminderingen 31-12-2021	-411	-	-	-411
Cum. Onger. Herwaardering 31-12-2021	-	-	-	-

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Andere deelnemingen		
IT Woon te Enschede (100%)	0	0
VOF Heemaf te Enschede (38%)	0	27
WOM Laares BV te Enschede (20%)	8	2
VOF GOS te Enschede (50%)	6.023	6.247
NCE te Enschede (50%)	0	0
	<u>6.031</u>	<u>6.277</u>

	2021	2020
	€	€

VOF Heemaf

Stand per 1 januari	27	31
Aandeel in het resultaat	-67	-4
Aandeel in rechtstreekse vermogensmutaties	40	0
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>27</u>

WOM Laares BV

Stand per 1 januari	2	2
Aandeel in het resultaat	5	1
Stand per 31 december	<u>8</u>	<u>2</u>

	2021	2020
	€	€
<i>VOF GOS</i>		
Stand per 1 januari	6.247	5.998
Aandeel in het resultaat	276	249
Dividend	-500	0
Stand per 31 december	<u>6.023</u>	<u>6.247</u>

Het eigen vermogen ultimo 2021 op basis van historische kostprijs bedraagt € 12,046 mln. Het voorlopig resultaat 2021 bedraagt € 0,6 mln.

NCE

Stand per 1 januari	0	1
Aandeel in het resultaat	0	-1
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

De deelneming NCE is in 2020 geliquideerd.

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 waarderingsverschillen betreffen de waardering van de Onroerende zaken VOV, het afschrijvingspotentieel en de volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia. Per 31 december 2021 bedraagt de latentie op het vastgoed € 6.015.000,- (2020: € 2.669.000,-).

Lening Vestia:

Met de Belastingdienst is overeengekomen dat het in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoorde agio op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar is en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan ontstaat op 31 december 2021 een latente belastingvordering. Deze is opgenomen onder de vlottende activa.

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende contante waarderingsverschillen ultimo 2021:

	Stand per 1 januari 2021	Mutatie	Stand per 31 december 2021
	€	€	€
Latentie afschrijvingspotentieel	2.588	3.367	5.956
Latentie Onroerende zaken VOV	81	-21	59
	<u>2.669</u>	<u>3.346</u>	<u>6.015</u>

	2021	2020
	€	€
<i>Latentie afschrijvingspotentieel</i>		
Stand per 1 januari	2.588	1.540
Vorming / vrijval	3.367	1.048
Stand per 31 december	<u>5.956</u>	<u>2.588</u>

De latentie voor het afschrijvingspotentieel is gevormd als gevolg van het feit dat er fiscaal kan worden 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 € 8.951.949,-.

	2021	2020
	€	€
<i>Latentie Onroerende zaken VOV</i>		
Stand per 1 januari	81	86
Vorming / vrijval	-21	-6
Stand per 31 december	<u>59</u>	<u>81</u>

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 € 75.505,-.

Latentie verliescompensatie

Stand per 1 januari	0	142
Vorming / vrijval	0	-142
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Leningen u/g		
Leningen derden	100	113
Lening aan VOF HEEMAF	0	397
	<u>100</u>	<u>509</u>

In 2012 is er een lineaire lening vestrekt 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.

In 2021 is de lening aan de VOF HEEMAF volledig afgelost. Daarna is de VOF HEEMAF in 2021 geliquideerd.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>3.788</u>	<u>4.921</u>
----------------------------------	--------------	--------------

In totaal zijn er per ultimo 2021 18 woningen en 0 BOG (2020: 23 woningen en 9 BOG) verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat deze woningen en BOG binnen een jaar worden verkocht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	<u>101</u>	<u>216</u>
--	------------	------------

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2021 voor een bedrag van € 4.399,- (2020: € 18.100,-) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 1,83% (2020: 3%).

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen	297	295
Voorraad grondposities	1.846	1.845
Boekwaarde per 31 december	<u>2.144</u>	<u>2.140</u>

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 € 1.846.000 (2020: € 1.845.000). De marktwaarde is gebaseerd op een extern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar.

5. Vorderingen

Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	2.507	2.639
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.272	-1.254
Boekwaarde per 31 december	<u>1.235</u>	<u>1.385</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2021 is 1,13% van de nettojaarhuur (2020: 1,24%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2021	2020
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	1.254	745
Dotatie	18	509
Stand per 31 december	<u>1.272</u>	<u>1.254</u>

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvordering	1.400	234
Vennootschapsbelasting	111	0
	<u>1.511</u>	<u>234</u>

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 waarderingsverschillen betreffen de waardering van de Onroerende zaken VOV, het afschrijvingspotentieel en de volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia. Per 31 december 2021 bedraagt de latentie op het vastgoed € 6.015.000,- (2020: € 2.669.000,-).

Overige vorderingen		
Overige vorderingen	<u>283</u>	<u>755</u>

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Overlopende activa		
Overige overlopende activa	1.262	475
Vooruitbetaalde posten	614	914
Nog te verrekenen servicekosten	702	568
	<u>2.578</u>	<u>1.957</u>

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2022. De overlopende activa bestaan uit nog te ontvangen schade-uitkering en subsidies met betrekking tot projecten in ontwikkeling.

6. Liquide middelen

Bank	8.387	17.846
Kas	5	1
	<u>8.392</u>	<u>17.847</u>

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

7. Groepsvermogen

Voor een toelichting op het groepsvermogen verwijzen wij u naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans op pagina 196 van dit rapport.

8. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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 geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. Deze bepaling kon niet altijd eenduidig worden toegepast wegens het ontbreken van informatie met betrekking tot de mogelijke waardevermindering op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2021	1.105.266	72.416	1.530	1.179.211
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.148	-1.142	-123	-4.413
Realisatie uit hoofde van sloop	-4.098	0	0	-4.098
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	121.512	11.000	1.586	134.098
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-20.231	-1.385	0	-21.617
Mutatie herwaardering	-1.252	-297	0	-1.549
Overige mutaties	7.884	163	0	8.048
Stand per 31 december 2021	<u>1.205.933</u>	<u>80.754</u>	<u>2.993</u>	<u>1.289.681</u>
			<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
			€	€
Wettelijke reserves				
Wettelijke en statutaire reserve			<u>2</u>	<u>2</u>

	2021	2020
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	401.651	380.089
Resultaatbestemming boekjaar	150.700	120.899
	<u>552.350</u>	<u>500.988</u>
Toename t.g.v. herwaarderingsreserve	-110.469	-99.337
Stand per 31 december	<u>441.881</u>	<u>401.651</u>
Voorstel resultaatbestemming		

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 150.699.549,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen van Domijn.

9. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari	8.528	510
Dotatie	2.337	8.528
Onttrekking	-8.528	-510
Stand per 31 december	<u>2.337</u>	<u>8.528</u>

De daling van de voorziening onrendabele investeringen heeft te maken met dat eind 2021 minder nieuwe projecten in ontwikkeling zijn. Zie hiervoor ook het punt vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie.

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 2.337.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

Latente belastingverplichtingen

Stand per 1 januari	0	0
Dotatie	3	0
Stand per 31 december	<u>3</u>	<u>0</u>

Deze latentie heeft betrekking op de voorziening jubileumverplichting. Er bestaat een verschil in de berekening tussen de commerciële en fiscale waardering van de jubileumvoorziening. Deze is bepaald over een periode van 10 jaar en bedraagt nominaal € 3.200

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige voorzieningen		
Overige voorziening	471	462
	2021	2020
	€	€
<i>Overige voorziening</i>		
Stand per 1 januari	462	480
Dotatie	9	-18
Stand per 31 december	471	462

De overige voorzieningen hebben betrekking op jubileumverplichtingen. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 58.300 (2020: € 82.300) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 71.400 (2020: € 57.400) na vijf jaar.

10. Langlopende schulden

	31-12-2021	Aflossings- verplichting 2022	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	16.550	0	5.800	10.750
Leningen aan banken	488.764	24.013	103.825	360.926
Agio lening Vestia	7.352	0	686	6.666
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.582	0	14.582	0
	<u>527.248</u>	<u>24.013</u>	<u>124.893</u>	<u>378.342</u>

Schulden aan overheid

	2021	2020
	€	€
<i>Leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	16.550	18.240
Aflossing	0	-1.690
Stand per 31 december	16.550	16.550
Langlopend deel per 31 december	<u>16.550</u>	<u>16.550</u>

Schulden aan banken

Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen aan banken voor leningen van Woningcorporatie Domijn en haar groepsmaatschappijen is als volgt:

Leningen o/g

	2021	2020
	€	€
<i>Leningen aan banken</i>		
Stand per 1 januari	483.924	474.823
Nieuwe leningen	4.841	35.000
Stand per 31 december	488.764	509.823
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-24.013	-25.900

De daling van de totale leningenportefeuille heeft te maken met een lagere financieringsbehoefte door een beperkt aantal projecten in ontwikkeling en daarnaast hoge inkomsten uit verkopen.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2021 750,098 miljoen (2020: 841,612 miljoen). De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Leningruil Vestia

Domijn heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 4.840.547,- met een niet marktconforme rente van 4,86% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 4.840.547,-, een looptijd van 40 jaar en een vaste marktconforme rente van 0,535%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 12.361.272,-. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2021: 40 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In de winst-en-verliesrekening is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten

Borging door WSW

Per ultimo 2021 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 521,3 mln (2020: € 542,4 mln) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Borging WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2021 heeft Domijn een obligo van € 13,6 mln. (2020: € 20,6 mln.) van door het WSW verstrekte borgstellingen.

Rentepercentages	x € 1.000	Renteherziening	x € 1.000	Resterende looptijd	x € 1.000
Roll-over	9.000	1 tot 3 maand	-	< 1 jaar	43.018
0% - 1%	46.853	3 maand tot 6 maand	-	van 1 tot 5 jaar	86.608
1% - 2%	100.173	6 maand tot 1 jaar	3.660	van 5 tot 10 jaar	60.173
2% - 3%	98.747	1 tot 5 jaar	63.383	van 10 tot 15 jaar	91.127
3% - 4%	60.309	5 tot 10 jaar	2.193	van 15 tot 20 jaar	15.236
4% - 5%	150.054	> 10 jaar	-	> 20 jaar	185.141
5% - 6%	16.166	geen	412.066		
> 6%	-				
	<u>481.302</u>		<u>481.302</u>		<u>481.302</u>

	2021	2020
	€	€
<i>Overige langlopende schulden</i>		
Stand per 1 januari	0	0
Agio lening Vestia	7.352	0
Langlopend deel per 31 december	<u>7.352</u>	<u>0</u>

Dit betreft de agio inzake de leningruil met Vestia. Deze agio valt in 40 jaar vrij.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	<u>14.020</u>	<u>14.767</u>
Opwaarderingen	562	-747
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	14.020	14.767
Vermeerderingen / verminderingen	<u>562</u>	<u>-747</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>14.582</u>	<u>14.020</u>

Gedurende 2021 zijn er geen woningen (2020: geen woningen) onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € 0 (2020: € 0,-).

11. Kortlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Leningen aan banken	<u>24.013</u>	<u>25.900</u>

Woningcorporatie Domijn heeft bij Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) een kredietfaciliteit ter grootte van € 8 miljoen (2020: € 8 miljoen). Op balansdatum is voor € 0,0 mln (2020: € 0,0 mln.) van deze faciliteit gebruikt.

Onderhanden projecten

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	<u>493</u>	<u>0</u>
--	------------	----------

Dit betreft een project met kavel verkoop. Deze wordt in 2022 volledig afgewikkeld.

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Schulden aan leveranciers	<u>5.868</u>	<u>3.748</u>
 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		
Pensioenen	171	0
Omzetbelasting en loonheffing	1.609	2.143
Te betalen Vennootschapsbelasting	0	3.813
	<u>1.780</u>	<u>5.956</u>
 Overige schulden		
Overige schulden	<u>235</u>	<u>229</u>
 Overlopende passiva		
Overige overlopende passiva	2.050	2.314
Nog te verrekenen servicekosten	895	1.005
Vooruitontvangen huren	1.254	1.056
Niet vervallen rente	6.186	6.407
Vrijval agio lening Vestia	169	0
	<u>10.554</u>	<u>10.783</u>

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Domijn, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico). Het beleid van Domijn om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Het maximale kredietrisico dat de toegelaten instelling loopt bedraagt € 11,3 mln., bestaande uit huurdebiteuren ad € 2,5 mln, overige vorderingen ad € 0,4 mln en de liquide middelen ad € 8,4 mln. Woningstichting Domijn maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt de groep enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

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.

Valutarisico

Woningstichting Domijn loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

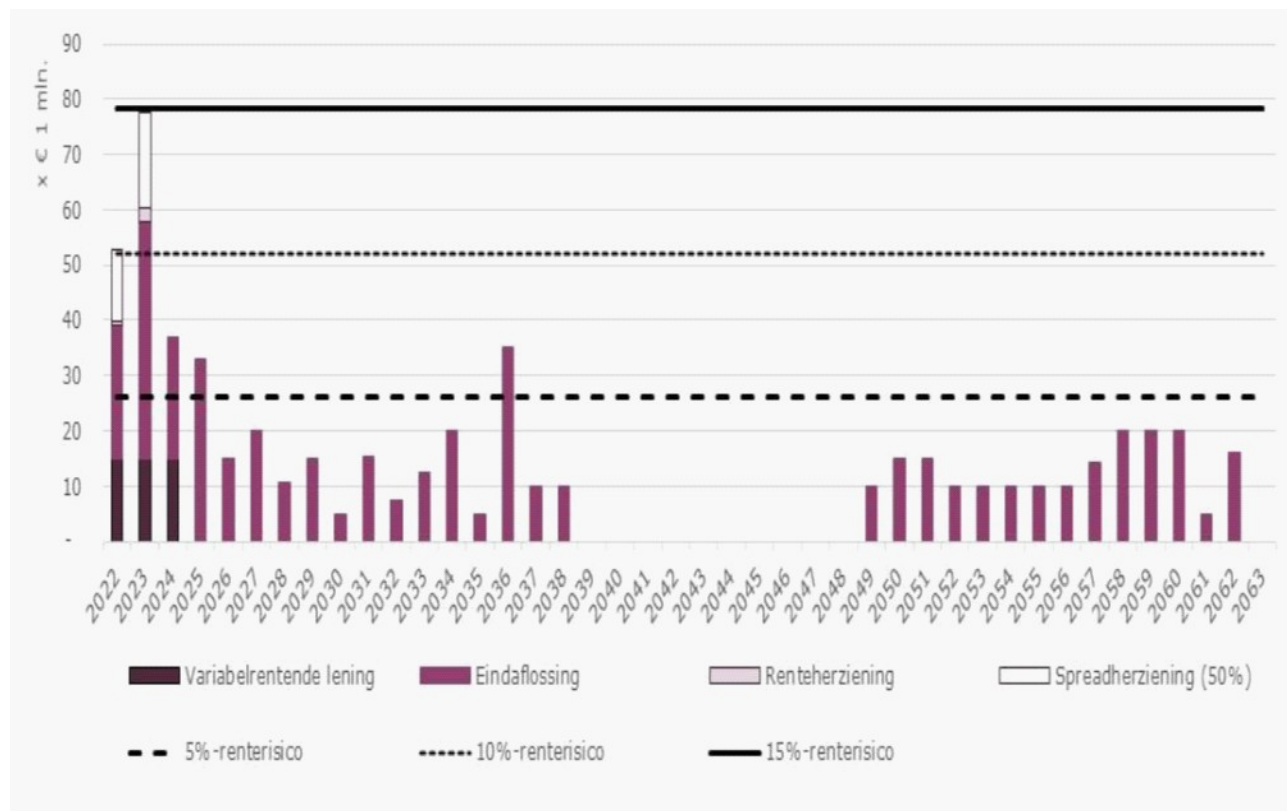
Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Het renterisico blijft in alle jaren beneden de 15%-norm. Daarnaast is het renterisico in alle jaren, behalve 2023, beneden 10% van het schuldrestant per eind december 2020. 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. Daarnaast zijn er de komende jaren relatief veel eindaflossingen.

Vanaf 2026 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.

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:



Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille, beleggingen, spaargelden en andere liquiditeiten.

	2021	2020
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	346.581	371.448
Nederlandse Waterschapsbank N.	129.842	125.117
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	7.341	8.258
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	0	0
Overige	21.550	21.550
Totale stand leningen per 31-12	505.314	526.373

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 kredietverstrekkers is het risico beperkt.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

WSW obligoverplichting

Domijn heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2021 heeft een hoofdsom van € 13.940.000,- hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door Domijn.

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. Verkoop en saneringswerkzaamheden hebben inmiddels plaats gevonden. De bankgarantie zal in 2022 worden beëindigd.

Aansprakelijkheid m.b.t deelname in VOF's

Domijn heeft een deelnemingen in de VOF GOS. Voor alle verplichtingen die door deze VOF zijn / worden aangegaan is Domijn hoofdelijk aansprakelijk.

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.

Nieuw aangetrokken financiering

In december 2021 is een nieuwe financiering aangetrokken met een hoofdsom van € 7.500.000,- met een looptijd van 50 jaar. Deze nieuwe lening wordt in februari 2022 gestort.

Leasecontracten vervoer

Er zijn voor in totaal 16 auto's leasecontracten aangegaan. Dit contract is verlengd tot 31-12-2022. De verplichting voor 2022 bedraagt € 76.140 excl. btw. met een looptijd van een jaar.

Overige contracten

Ten behoeve van het gebruik van copiers is een jaarlijkse verplichting aangegaan van € 8.910,- excl. btw met Canon. De einddatum van dit contract is 31 oktober 2023 en vertegenwoordigd een restant bedrag van € 16.335,- excl. btw. Voor de telefonie is een contract afgesloten met Unexis. Het contract heeft een looptijd van 2 jaar ingaande 1 februari 2021. Dit contract vertegenwoordigd een restant bedrag van € 46.984,- excl. btw.

Onderhoudscontract CV installaties

Het contract bij de Geas voor individuele cv ketels is afgesloten 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 2022 is € 2.314.973,- excl. btw.

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van de Sahara te Enschede is in 1947 een 25 jarig erfpachtcontract afgesloten groot 200 gulden per jaar. Nadien is erfpachtcontract telkens stilzwijgend verlengd. Huidige huurprijs bedraagt € 6.960,08 per jaar.

Investeringsverplichtingen

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 5.090.344 inclusief btw.

<u>Specificatie Projecten in ontwikkeling:</u>	in €
Grondexploitatie Bijvank Enschede	71.648
Nieuwbouw Thimo365 Enschede	211.008
Grondexploitatie Thimo365 Enschede	593
Nieuwbouw De Lange School Losser	151.300
Grondexploitatie De Lange School Losser	38.095
Grondexploitatie Zwarteland	5.297
Grondexploitatie Varvik-Diekman Enschede	2.329
Grondexploitatie Kennispark	8.168
Grondexploitatie Robsonterrein Enschede	236.462
Grondexploitatie Thomas de Keyserstraat Enschede	1.035
Nieuwbouw Thomas de Keyserstraat Enschede	3.165.431
Nieuwbouw Stevenfenne Enschede	245.175
Nieuwbouw PF Parkeerplaats Enschede	358.409
Grondexploitatie PF Parkeerplaats Enschede	248.408
Nieuwbouw t'Kempke Haaksbergen	22.143
Grondexploitatie t'Kempke Haaksbergen	98.487
Grondexploitatie De Hoeve fase 2 Haaksbergen	226.249
Grondexploitatie Julianastraat Overdinkel	109
	<u>5.090.344</u>

Verplichtingen inzake reciprociteit

Domijn heeft voor een totaal bedrag van +/- € 2.918.000 (bouwkosten) aan reciprociteit . De inschatting is dat de meerkosten van het verstrekken van een opdracht in bouwteamverband variëren tussen de 1 en 3% van de bouwkosten. De impact/risico m.b.t. deze reciprociteit bedraagt dus tussen de € 29.000 en € 87.000 ex btw.

9 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

(bedragen x € 1.000)

12. Huuropbrengsten

	2021	2020
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	96.208	95.105
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.206	896
Huurderving wegens leegstand	-1.566	-1.277
Huurderving wegens oninbaarheid	-234	-516
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>95.615</u>	<u>94.207</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	7.813	8.094
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.664	3.885
Huurderving wegens leegstand	-495	-445
Huurderving wegens oninbaarheid	-2	-51
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>10.981</u>	<u>11.483</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>106.595</u>	<u>105.690</u>
Gemeente Enschede	77.069	76.142
Gemeente Haaksbergen	16.548	16.646
Gemeente Losser	12.978	12.902
	<u>106.595</u>	<u>105.690</u>

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar bij Domijn is 2,39%

13. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	<u>5.858</u>	<u>5.577</u>
--	--------------	--------------

14. Lasten servicecontracten

Overige goederen, levering en diensten	<u>6.525</u>	<u>6.158</u>
--	--------------	--------------

Haaksbergen	729	1.004
Losser	256	333
Enschede	5.540	4.821
	<u>6.525</u>	<u>6.158</u>

15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	2.713	3.705
Toegerekende overige organisatiekosten	1.433	1.168
Toegerekende afschrijving	434	390
	<u>4.580</u>	<u>5.263</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

	2021	2020
	€	€
Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenen		
Lonen en salarissen	11.824	11.294
Sociale lasten	1.836	1.809
Pensioenlasten	1.484	1.912
Overige personeelskosten incl. inhuur	1.159	836
	<u>16.304</u>	<u>15.851</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 220,06 werknemers in dienst (2020: 215,22). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: 0)

Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij geconsolideerde maatschappijen bedraagt 14,72 in 2021 (2020: 14,22)

	2021	2020
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Afdeling wonen (verhuur en verkoop)	77,66	73,61
Afdeling Nieuwbouw	10,89	10,81
Afdeling beheer	78,54	77,98
Afdeling strategie en communicatie	4,69	5,44
Afdeling financiën	19,14	19,59
Overige	14,43	13,57
IT Woon	14,72	14,22
	<u>220,07</u>	<u>215,22</u>

Toerekening organisatiekosten

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2020: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2021	2020
	€	€
16. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudskosten (cyclisch)	21.334	22.685
Onderhoudskosten (niet cyclisch)	7.873	6.313
Toegerekende personeelskosten	5.767	5.452
Toegerekende overige organisatiekosten	1.969	1.636
Toegerekende afschrijvingen	596	547
Onderhoudsdeel bijdrage VVE	615	552
	<u>38.153</u>	<u>37.185</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	34.446	32.281
lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>3.707</u>	<u>4.904</u>
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u><u>38.153</u></u>	<u><u>37.185</u></u>

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Planmatig onderhoud	25.266	24.754
Mutatieonderhoud	3.770	2.940
Klachtenonderhoud	<u>5.411</u>	<u>4.587</u>
Totaal onderhoudslasten	<u><u>34.446</u></u>	<u><u>32.281</u></u>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Planmatig onderhoud	2.829	4.386
Mutatieonderhoud	271	175
Klachtenonderhoud	<u>607</u>	<u>343</u>
Totaal onderhoudslasten	<u><u>3.707</u></u>	<u><u>4.904</u></u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Zakelijke lasten	5.493	5.389
Heffingen	10.460	10.258
Toegerekende overige organisatiekosten	<u>1.276</u>	<u>1.274</u>
	<u><u>17.229</u></u>	<u><u>16.921</u></u>

18. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Opbrengst verkoop projecten	<u>2.586</u>	<u>1.231</u>
-----------------------------	--------------	--------------

19. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>1.731</u>	<u>823</u>
--	--------------	------------

20. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Nettoverkoopresultaat 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:

Verkoop huurwoningen DAEB

Verkoopopbrengst	10.694	7.921
Af: Verkoopkosten	-293	-345
Af: Toegerekende organisatiekosten	0	-248
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-8.350</u>	<u>-7.037</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u><u>2.051</u></u>	<u><u>290</u></u>

	2021	2020
	€	€
<i>Verkoop huur woningen niet DAEB</i>		
Verkoopopbrengst	7.038	11.335
Af: Verkoopkosten	-229	-318
Af: Toegerekende organisatiekosten	-179	0
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-6.265	-10.338
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>364</u>	<u>679</u>

21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	-274	-14.451
Terugname waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling	2.322	651
Toegerekende organisatiekosten	-1.443	-1.382
	<u>604</u>	<u>-15.182</u>

22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Toename marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.763	17.807
Toename marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	121.608	103.302
	<u>132.372</u>	<u>121.109</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Toename marktwaarde	1.651	726
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-1.463	-632
	<u>188</u>	<u>94</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 vastgoedbeleggingen.

24. Opbrengst overige activiteiten

Overige bedrijfsopbrengsten Domijn	2.979	364
Overige bedrijfsopbrengsten IT Woon	158	139
	<u>3.138</u>	<u>503</u>

In de jaren 2020 en 2021 zijn er diverse BTW suppleties van voorgaande jaren ingediend en ontvangen (ca. € 1,0 mln.). Deze suppleties hebben met name betrekking op reeds afgeronde projecten. Daarnaast is er een incidentele opbrengst vanuit de deelneming gekomen (€ 1,8 mln.).

25. Kosten overige activiteiten

Overige kosten IT Woon	<u>1.222</u>	<u>0</u>
------------------------	--------------	----------

26. Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	<u>12.550</u>	<u>4.563</u>
---------------------------	---------------	--------------

Het bovenstaande bedrag is inclusief de Volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia voor € 7,5 mln.

	2021	2020
	€	€
27. Kosten omtrent leefbaarheid		
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	429	380
Leefbaarheid (cyclisch)	594	628
Toegerekende personeelskosten	1.305	1.371
Toegerekende organisatiekosten	580	549
	<u>2.908</u>	<u>2.927</u>

Honoraria accountantsorganisatie

	Deloitte Accountants B.V.	Overig
2021		
Controle van de jaarrekening	171.452	-
Nagekomen kosten controle jaarrekening voorgaand jaar	-	-
Andere controleopdrachten	17.753	-
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
	<u>189.205</u>	<u>-</u>

	Deloitte Accountants B.V.	Overig
2020		
Controle van de jaarrekening	159.576	-
Nagekomen kosten controle jaarrekening voorgaand jaar	-	-
Andere controleopdrachten	17.253	-
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
	<u>176.829</u>	<u>-</u>

De honoraria voor de controle en de overige werkzaamheden zijn uitgesplitst per netwerk en per kalenderjaar. Het honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 betreft de overeengekomen prijs incl. BTW. Dit bedrag is ongeacht het feit of de werkzaamheden in 2021 zijn verricht. Er wordt geen rekening gehouden met minder- of meerkosten. Er wordt geen materieel deel van de in de consolidatie begrepen dochtermaatschappijen onderzocht door een andere externe accountant.

Totaal van financiële baten en lasten

28. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Rente overige vorderingen	<u>6</u>	<u>8</u>
---------------------------	----------	----------

29. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten	<u>42</u>	<u>13</u>
--------------------	-----------	-----------

	2021	2020
	€	€
<i>30. Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-15.225	-15.707
Overige rentelasten	-185	-98
Rentelasten rekening-courant	-64	-69
	<u>-15.474</u>	<u>-15.874</u>

In 2021 is voor een bedrag van € 170.562,- (2020: € 232.017,-) 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 1,83% gehanteerd.

31. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2021	2020
	€	€
Latente belastingvordering(en)	4.509	-5.832
Vennootschapsbelasting	-7.454	-3.813
	<u>-2.945</u>	<u>-9.644</u>

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 1,95% (2020: 7,98%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25%. De lage effectieve belastingdruk wordt met name veroorzaakt door het terugnemen van de verschillen in de commerciële en fiscale waardering (latenties).

Verloop commercieel en fiscaal resultaat 2021

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Commercieel resultaat na belastingen	150.700	120.899
Af:		
Fiscale afschrijving op BOG	-2.146	-3.757
Correctie marktwaarde		
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g		
Fiscaal resultaat projecten		-
Correctie projectleegstand		
Correctie rentebaten		
Correctie projectsteun		-
EIA beschikkingen	-1	-
Bij:		
Correctie opbrengst verkopen	-1.234	-2.080
Correctie afschrijvingen (geen fiscale kosten)		
Correctie onderhoud	848	2.437
Resultaat deelnemingen	-2.001	-245
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	53	180
Volkshuisvestelijke bijdrage lening Vestia	3.760	
Gemengde kostenaftek	46	43
Niet aftrekbare rente (ATAD)	4.310	3.410
Correctie waardeveranderingen	-133.787	-100.214
Correctie belastingen	2.945	9.644
Overig		84
Mutatie compensabel verlies		-15.082
Belastbaar bedrag	<u>23.493</u>	<u>15.319</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Belastingbedrag 15% over € 245.000,-	37	33
Belastingbedrag 25% over € 24.553.000,-	<u>5.812</u>	<u>3.780</u>
Totaal acute belastinglastbetrekking hebbend op boekjaar	<u>5.849</u>	<u>3.813</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Acute vennootschapsbelastinglast:		
2020	1.605	3.813
2021	5.849	-
Mutatie latente belastingen		
2020		5.832
2021	-4.509	
Totaal belastinglast	<u>2.945</u>	<u>9.644</u>

32. Resultaat uit deelnemingen

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Aandeel resultaat WOM Laares CV	5	0
Aandeel resultaat VOF GOS	276	249
Aandeel resultaat NCE	0	1
Aandeel resultaat Vof Heemaf	-67	-4
	<u>215</u>	<u>246</u>

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 2021 bedroegen de vorderingen op verbonden partijen € 0 (2020 : € 23.000).

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2021

Enkelvoudige balans per 31 december 2021

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2021

Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021

Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb

WNT-verantwoording 2021 Woningstichting Domijn

10 ENKELVOUDIGE BALANS NA RESULTAATBESTEMMING
(Bedragen x € 1.000)

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (33)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.986.810	1.863.933
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	228.075	222.717
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.988	14.239
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.114	2.686
Totalen van vastgoedbeleggingen	<u>2.239.988</u>	<u>2.103.574</u>
Materiële vaste activa (34)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.264	8.346
Financiële vaste activa (35)		
Andere deelnemingen	6.786	6.909
Latente belastingvordering(en)	6.015	2.669
Leningen u/g	100	113
Totaal van financiële vaste activa	<u>12.901</u>	<u>9.691</u>
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	<u>2.261.153</u>	<u>2.121.611</u>
Vlottende activa		
Voorraden (36)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.788	4.921
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	101	216
Overige voorraden	2.144	2.140
Totaal van voorraden	<u>6.033</u>	<u>7.277</u>
Vorderingen (37)		
Huurdebiteuren	1.235	1.385
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	485
Latente belastingvordering(en)	1.511	234
Overige vorderingen	242	727
Overlopende activa	2.574	1.929
Totaal van vorderingen	<u>5.562</u>	<u>4.760</u>
Liquide middelen (38)	7.760	17.267
TOTAAL ACTIVA	<u><u>2.280.507</u></u>	<u><u>2.150.916</u></u>

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen	(39)	
Herwaarderingsreserve	1.289.681	1.179.211
Wettelijke reserves	2	2
Overige reserves	441.881	401.651
Totaal van eigen vermogen	<u>1.731.564</u>	<u>1.580.864</u>
Voorzieningen	(40)	
Onrendabele investeringen en herstructurerings	2.337	8.528
Latente belastingverplichtingen	3	0
Overige voorziening	450	445
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN	<u>2.789</u>	<u>8.973</u>
Langlopende schulden	(41)	
Schulden aan overheid	16.550	16.550
Leningen aan banken	464.752	483.924
Overige langlopende schulden	7.352	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.582	14.020
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	<u>503.235</u>	<u>514.493</u>
Kortlopende schulden	(42)	
Schulden aan banken	24.013	25.900
Onderhanden projecten	493	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.926	3.807
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.766	5.931
Overige schulden	235	229
Overlopende passiva	10.486	10.718
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	<u>42.919</u>	<u>46.586</u>
TOTAAL PASSIVA	<u><u>2.280.507</u></u>	<u><u>2.150.916</u></u>

11 ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING (BEDRAGEN X € 1.000)

		2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten	(43)	106.623	105.718
Opbrengsten servicecontracten	(44)	5.858	5.577
Lasten servicecontracten	(45)	-6.525	-6.158
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(46)	-6.065	-5.451
Lasten onderhoudsactiviteiten	(47)	-38.153	-37.185
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(48)	-17.229	-16.921
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>44.510</u>	<u>45.581</u>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	(49)	2.586	1.231
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(50)	-1.731	-823
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		<u>855</u>	<u>408</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(51)	17.732	19.255
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(51)	-522	-663
Toegerekende organisatiekosten		-179	-248
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-14.616	-17.375
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		<u>2.415</u>	<u>969</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(52)	604	-15.182
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(53)	132.372	121.109
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(54)	188	94
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>133.163</u>	<u>106.021</u>
Opbrengst overige activiteiten	(55)	2.979	364
Nettoresultaat overige activiteiten		<u>2.979</u>	<u>364</u>
Overige organisatiekosten	(56)	-12.550	-4.563
Kosten omtrent leefbaarheid	(57)	-2.908	-2.927
Bedrijfsresultaat		<u>168.465</u>	<u>145.852</u>
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	(58)	4	5
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(59)	41	13
Rentelasten en soortgelijke kosten	(60)	-15.480	-15.877
Totaal van financiële baten en lasten		<u>-15.434</u>	<u>-15.860</u>
Totaal van resultaat voor belastingen		<u>153.030</u>	<u>129.993</u>
Belastingen	(61)	-2.945	-9.644
Resultaat uit deelnemingen	(62)	615	551
Totaal van resultaat na belastingen		<u><u>150.700</u></u>	<u><u>120.899</u></u>

12 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

De enkelvoudige jaarrekening van Domijn is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. In de Woningwet 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 Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

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 Woningstichting 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 de 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 marktnotering 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 kan niet altijd eenduidig worden toegepast wegens het ontbreken van informatie met betrekking tot een mogelijke waardevermindering op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

Scheiding DAEB / niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2021, balans Niet-DAEB per 31 december 2021, Winst- en verliesrekening DAEB over 2021, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2021, kasstroomoverzicht DAEB over 2021 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2021.

De aard van de niet-DAEB activiteiten bestaan uit de verbouw (na-investeringen), verhuur en beheer van woningen in de vrije sector (boven liberalisatiegrens), parkeergelegenheden en bedrijfsnonroerend goed.

Bij de opstelling van de hiervoor genoemde overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Toerekening vindt zoveel mogelijk plaats op eenheidsniveau (huuropbrengsten en kosten dagelijks onderhoud) of clusterniveau (overig onderhoud en exploitatiekosten). Aan elke eenheid hangt het label DAEB of niet-DAEB en aan elk cluster hangt een clusterverdeelsleutel op basis waarvan kosten/opbrengsten verdeeld worden.
- Wanneer voorgaande niet mogelijk is, vindt verdeling plaats volgens een algemene verdeelsleutel (algemeen beheerkosten). Deze verdeelsleutel wordt jaarlijks bij het opstellen van de begroting herijkt o.b.v. het aantal eenheden DAEB en niet-DAEB.
- M.b.t. de balans posten is bepaald op grootboekniveau of een rekening DAEB, niet-DAEB of een gemengd karakter heeft. Het debiteuren- en crediteurensaldo wordt conform de algemene verdeelsleutel verdeeld.

13 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(bedragen x € 1.000)

ACTIVA

VASTE ACTIVA

33. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Cumulatieve aanschaffingswaarde per 1 januari	751.916	739.110	185.221	192.685
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	1.112.016	1.008.714	37.496	19.689
Stand per 1 januari	<u>1.863.933</u>	<u>1.747.824</u>	<u>222.717</u>	<u>212.373</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings - initiële verkrijgingen	633	2.059	434	835
Investerings - oplevering nieuwbouw	4.167	14.403	0	0
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	8.002	6.960	257	220
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-9.370	-7.739	-4.472	-7.415
Afschrijvingen	121.608	103.302	10.763	17.807
Overboekingen naar voorraden	-2.164	-2.877	-1.625	-1.104
Totaal mutaties 2021	<u>122.877</u>	<u>116.109</u>	<u>5.358</u>	<u>10.344</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Cumulatieve aanschaffingswaarde	753.185	751.916	179.816	185.221
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	1.233.625	1.112.016	48.259	37.496
	<u>1.986.810</u>	<u>1.863.933</u>	<u>228.075</u>	<u>222.717</u>

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. Eventuele schade wordt vergoed tegen de werkelijk gemaakte herstelkosten. Premie wordt berekend op basis van het werkelijk aantal woningen en garages. Van onderverzekering is geen sprake.

Het bedrijfs onroerend goed is verzekerd voor de getaxeerde herbouwwaarde van € 165 miljoen. Van onderverzekering is geen sprake.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 14.177 (2020: 14.279) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 1.793 (2020: 1.814) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 2.506 mln (2020 € 2.200 mln).

Uitgangspunten marktwaarde

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

Complexindeling

Conform het Waarderingshandboek 2021 wordt het te waarderen bezit van Domijn via drie verschillende waarderingsmodellen gewaardeerd, te weten:

- o Waarderingsmodel voor woongelegenheden.
- o Waarderingsmodel voor BOG, MOG en ZORG eenheden.
- o Waarderingsmodel voor parkeervoorzieningen.

Het te waarderen bezit van Domijn wordt opgedeeld in waarderingscomplexen om vervolgens per bovengenoemde waarderingsmodellen te kunnen worden gewaardeerd.

Domijn heeft elk waarderingscomplex zodanig opgesteld, dat een waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden, waarbij geldt dat elk waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij is te verkopen.

Meer concreet betekent dit dat Domijn aansluit bij de voorgeschreven definitie in het Waarderingshandboek 2021, ofwel een waarderingscomplex is een bundeling van verhuureenheden, waarbij verhuureenheden worden gegroepeerd op gelijkheid van:

- o Type vastgoed (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenten- en zorgeenheden, bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed, parkeerplaatsen en garageboxen)
- o Bouwperiode (veelal ingedeeld per periode van 10 jaar, bijv. bouwjaar 1960-1969, 1970-1979, enz.)
- o Locatie (o.a. indeling op grond van gemeente en postcodegebied)

Daarnaast geldt de aanvullende voorwaarde dat elk waarderingscomplex als geheel aan een derde partij kan worden verkocht. Bij de totstandkoming van de waarderingscomplexen wordt op voorhand geen onderscheid gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed. Dit betekent dat het kan voorkomen dat een waarderingscomplex uit DAEB en niet-DAEB vastgoed bestaat.

Verkopen

Het aantal verkopen wordt bepaald aan de hand van de geactualiseerde verkoopvijver (woningen die niet primair noodzakelijk zijn om te voldoen aan de volkshuisvestelijke opgave, bv. grote eengezinswoningen) en de mutatiegraad per complex. Het totaal aantal woningen bestemd voor verkoop is 1.018. Gemiddeld over een periode van 5 jaar (2022 t/m 2026) worden er naar verwachting 62 woningen per jaar verkocht, waarvan gemiddeld 48 DAEB woningen en 14 niet-DAEB woningen. Naar verwachting worden er komend jaar 75 woningen verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 17,6 mln. en verwachte boekwaarde van € 12,8 mln.

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/aannemelijkheidsverklaring 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.

Toepassing vrijheidsgraden

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

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

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Markthuur(stijging)

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.

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 doorexploteerscenario 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 aanvangsrendement (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.

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 doorexploteeren:

- " Basis: 5,62% (2020: 5,82%)
- " EGW >1990 in goede buurt: basis +/- 0,25%: 5,37% (2020: 5,57%)
- " MGW < 1975 in slechte buurt: basis + 0,50%: 6,12% (2020: 6,32%)
- " Verduurzaamde woningen:
Label B, A, A+ en beter -0,25% (2020 -0,25%)
Label C en D 0,00% (2020 0,00%)
Label E, F en G +0,25% (2020 +0,25%)

Exit Yield uitponden:

- " Basis: 6,12% (2020: 6,32%)
- " EGW >1990 in goede buurt: basis +/- 0,25%: 5,87% (2020: 6,07%)
- " MGW < 1975 in slechte buurt: basis + 0,75%: 6,87% (2012: 7,07%)
- " Verduurzaamde woningen:
Label B, A, A+ en beter -0,25% (2020 -0,25%)
Label C en D 0,00% (2020 0,00%)
Label E, F en G +0,25% (2020 +0,25%)

Leegwaarde(stijging)

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 2021 wordt bereikt.

Disconteringsvoet

Het disconteringspercentage is opgebouwd uit een aantal onderdelen:

- " De risicovrije rente (IRS): -0,38% (2020: 0,18%);
- " De opslag voor algemeen risico: 1,0% (2020: 1,0%);
- " Extra opslag algemeen risico i.v.m. lage IRS: 0,5% (2020: 0,5%);
- " Specifieke opslag o.b.v. type vastgoed, bouwperiode en buurt om tot een totale disconteringsvoet te komen:

Basis: 4,0% (2020: 4,0%);

EGW >1990 in goede buurt: basis +/- 0,25%: 3,75% (2020: 3,75%);

MGW < 1975 in slechte buurt: basis + 0,50%: 4,50% (2020: 4,50%);

" Verduurzaamd bezit* (label B, A, A+ en A++ en beter): -0,25% (2020: -0,25%); Label C en D 0% (2020: 0,00%); Label E, F en G +0,25% (2020: 0,25%);

" Opslag uitpondscenario: +0,25% (2020: 0,25%).

* I.v.m. achterstand in de verwerking van de verduurzaamde woningen in Vabi (applicatie voor beheer van energie labels) kan het voorkomen dat er woningen zijn die verduurzaamd zijn maar in Vabi nog label E, F of G hebben. Momenteel zijn dit 199 woningen. We weten niet of deze woningen na verduurzaming label A of B krijgen,, maar we weten wel dat deze woningen na verduurzaming geen label E, F of G hebben. Bij de verduurzaamde woningen is er derhalve geen opslag in het disconteringspercentage meegenomen van 0,25%.

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 vastgoed specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen (zie handboek modelmatig waarderen op marktwaarde). Vervolgens wordt per waarderingscomplex 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).

Voor BOG/MOG/ZOG geldt dat alleen wordt gewerkt met een doorexploiteerscenario. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

- " De risicovrije rentevoet.
- " De vastgoedsector specifieke opslag.
- " De opslag voor het markt- en objectrisico.

De disconteringsvoet voor BOG/MOG/ZOG wordt door de taxateur per waarderingscomplex vastgesteld. Bij de parkeergelegenheden hanteren we de disconteringsvoet conform het handboek.

Mutatie- en verkoopkans

Mutatiegraad doorexploiteren

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 31-12-2021, wordt de mutatiekans per waarderingscomplex ingeschat op basis van de historische realisatie over de voorliggende vijf jaren. Ofwel per waarderingscomplex wordt gekeken naar de realisatie gedurende de periode 2017-2021, 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 doorexploiteren de basis vormt. Hierbij geldt:

Jaar 1 van uitponden: indien sprake is van een niet-aangebroken waarderingscomplex, dan geldt een opslag van 2,0%-punt op de mutatiekans voor doorexploiteren. Indien er wel al is uitgeponnd, wordt de mutatiekans voor doorexploiteren gevolgd.

Jaar 2 tot en met 15: De mutatiekans voor doorexploiteren wordt gevolgd. Er wordt dus geen opslag of afslag toegepast.

Vanaf jaar 16: de mutatiekans doorexploiteren wordt gevolgd. Er wordt dus geen opslag of afslag toegepast.

*Bovenstaande is een aanpassing ten opzichte van vorig jaar.

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

Beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een bijzonder jaar waarbij de woningmarkt sterkt blijft aantrekken ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan, de vraag blijft groter dan het aanbod en dat vertaalt zich voor onze woningportefeuille tot een forse stijging van de marktwaarde. De totale waarde van de portefeuille is met € 129 miljoen gegroeid naar een waarde van € 2.215 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 6,15%.

Hieronder wordt op hoofdlijnen de waardeontwikkeling nader toegelicht. De positieve waardeontwikkeling is onder andere het gevolg van een stijging in de markthuurlaag en (historische) leegwaarde, wat een positief effect heeft van € 172 miljoen op de marktwaarde. Ook heeft de daling van de gemiddelde disconteringsvoet en exit yield een positief effect op de marktwaarde van € 48 miljoen. Door een van de overdrachtskosten van 3% naar 9% heeft dit een negatief effect op de marktwaarde van € 110 miljoen. De stijgende hogere instandhoudings- en mutatieonderhoud en in een negatief effect op de marktwaarde van € 32 miljoen.

Ontwikkeling marktwaarde

De marktwaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.986,8 mln. (2020: € 1.863,9 mln.) en van het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 228,1 mln. (2020: € 222,7 mln.). De totale marktwaarde in exploitatie ultimo 2021 bedraagt € 2.214,9 mln. (2020: € 2.086,6 mln.). 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: - € 12,6 mln.):

- De voorraadmutaties betreffen verkoop, sloop, nieuwbouw, aankoop en overige voorraadmutaties (incl. naar voorraad verkoop).

Mutatie objectgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 8,8 mln.):

- Voor een deel van de woningen is het bouwjaar aangepast, voor 150 woningen is het opgevoerde bouwjaar in 2021 lager dan het opgevoerde bouwjaar in 2020. De gemiddelde VVO van BOG/MOG/ZOG is gedaald van 121,5 naar 118,9 (-2,16%). Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 0,5 mln.
- De gemiddelde contractuur van woningen is gestegen van 560,39 naar 561,78 (+0,25%). Het aantal leegstaande woningen is gedaald van 244 naar 186. Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 0,4 mln.
- De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van 776,11 naar 788,79 (+1,63%). Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 2,5 mln.
- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 138.765 naar 150.681 (+8,59%). Hierdoor stijgt de verhuurderheffing alsook de belasting en verzekeringen. Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 12,9 mln.
- Voor één complex is achterstallig onderhoud ingerekend in 2021 waar het nog niet in 2020 was ingerekend. Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 1,6 mln.
- Voor een groot deel van de complexen is de soort herziening aangepast van mutatie (opzegging) naar verlenging. Hierdoor is er geen sprake van mutatiekosten. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 3,4 mln.
- Overige mutatie objectgegevens hebben een positief effect op de marktwaarde van € 0,7 mln.

Methodische wijzigingen (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 84,2 mln.):

In het handboek 2021 is de mutatiekans in het uitpondscenario gelijkgesteld aan het doorexploiteerscenario. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 22,9 mln.

- De markthuurlimiet is in het handboek 2021 vervallen als aftoppingsgrens wanneer de contractuur door boveninflatoire huurverhoging boven de markthuurlimiet uitstijgt. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 2,9 mln.
- In het handboek van 2020 zijn de overdrachtskosten in de eindwaarde verhoogd naar 9%, het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 110 mln.

Mutatie waarderingsparameters (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 233,9 mln.):

- De prijs- en bouwinflatie zijn in 2021 iets hoger ingeschat dan in 2020. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 14,3 mln.
- Door de gestegen liberalisatiegrens zijn meer woningen verhuurderheffingsplichtig. Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 1,6 mln.
- In het handboek van 2021 wordt ten opzichte van 2020 een lagere boveninflatoire huurverhoging voor gereguleerde zelfstandige woonegelegenheden ingerekend. Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 3 mln.
- De gemiddelde markthuurlijner van woningen is gestegen van 720,09 naar 744,45 (+3,38%). Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 9,2 mln.
- De gemiddelde leegwaarde van woningen is gestegen van 154.063 naar 182.228 (+18,28%). Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 162,8 mln.
- De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 7,75% naar 11,2% (+3,45 procentpunt). Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 3,5 mln.
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is fors gestegen van 643,67 naar 908,56 (+41,15%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexplolteren van woningen is gestegen van 1.510,28 naar 1.526,49 (+1,07%). Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 31,9 mln.
- De beheerkosten zijn, conform handboek, 9 euro per woning gestegen. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 1,1 mln.
- Zowel het OZB- als het belastingtarief is in 2021 lager dan in 2020. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 3,1 mln.
- De ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages. Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 37 mln.
- De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is gedaald van 5,46% naar 5,29% (-0,18 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet doorexplolteren van woningen is gedaald van 5,22% naar 5,05% (-0,18 procentpunt). Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 33,2 mln.
- De gemiddelde exit yield uitponden van woningen is gedaald van 6,22% naar 6,03% (-0,18 procentpunt). De gemiddelde exit yield doorexplolteren van woningen is gedaald van 5,72% naar 5,55% (-0,18 procentpunt). Het positieve effect op de marktwaarde bedraagt € 14,7 mln.
- Overige parameteraanpassingen hebben een positief effect op de marktwaarde van € 0,7 mln.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Domijn is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Domijn en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. De totale beleidswaarde van de portefeuille is met € 38,7 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.250 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 3,19%.

Ontwikkeling beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 1.060 mln. (2020: € 1.001,4 mln.) en van het Niet-DAEB vastgoed € 190,3 mln. (2020: € 210,2 mln.). De totale beleidswaarde ultimo 2021 bedraagt € 1.250,3 mln. (2020: € 1.211 mln.). De belangrijkste oorzaken van de hogere beleidswaarde:

Voorraadmutaties (totaal DAEB en niet DAEB: -10,2 mln.):

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

Mutatie objectgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 29,2 mln.):

- De gemiddelde contractuur van woningen is gestegen van 560,39 naar 561,78 (+0,25%). Het aantal leegstaande woningen is gedaald van 244 naar 186. Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 1,2 mln.

- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 138.765 naar 150.681 (+8,59%). Door de stijging van de WOZ-waarde stijgt ook de grondslag voor de verhuurderheffing. Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 28,8 mln.

- De gemiddelde mutatiekans doorexploiteren van woningen is gedaald van 9,06% naar 8,83% (-0,23 procentpunt). Het negatieve effect op de marktwaarde bedraagt € 1,2 mln.

- De overige vastgoedgegevens woningen zorgen een negatief effect van € 0,4 mln.

Mutatie waarderingsparameters marktwaarde (totaal DAEB en niet-DAEB: + € 205,4 mln.):

- De prijs- en bouwinflatie zijn in 2021 iets hoger ingeschat dan in 2020. Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 32 mln.
- Ingeredende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages. Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 142,5 mln.
- De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 7,75% naar 11,2% (+3,45 procentpunt). Dit leidt tot een gewijzigde verhuurderheffing. Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 14,2 mln.
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woningen is gedaald van 5,22% naar 5,05% (-0,18 procentpunt). Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 46,1 mln.
- De overige vastgoedgegevens woningen zorgen een negatief effect van € 1 mln.

Mutatie waarderingsparameters beleidswaarde (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 139,2 mln.):

- De gemiddelde beleidshuur van woningen is gestegen van 630,40 naar 651,10 (+3,28%). Het positieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 85,3 mln.
- De gemiddelde onderhoudsnorm van woningen is gestegen van 2.601,78 naar 2.932,08 (+12,7%). Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 191,7 mln.
- De gemiddelde beheernorm van woningen is gestegen van 812,73 naar 871,50 (+7,23%). Het negatieve effect op de beleidswaarde bedraagt € 32,8 mln.

Waardesprong niet-woningen (Totaal DAEB en niet-DAEB: + € 11,8 mln.)

- In deze stap worden de niet-woningen niet meegenomen in de ontwikkeling van de beleidswaarde. Ten opzichte van 2020 heeft dit een positief effect van € 11,8 mln.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 965,6 mln. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2021	1.986.810	228.075	2.214.885
1. Beschikbaarheid	332.190	38.423	360.613
2. Betaalbaarheid	-432.739	-1.153	-433.892
2a. <i>Uitgesplitst huureffect</i>	-353.358	-980	-354.338
2b. <i>Uitgesplitst verhuurderheffingseffect</i>	-79.381	-174	-79.554
3. Kwaliteit (onderhoud)	-748.155	-60.269	-808.424
4. Beheer	-68.174	-14.712	-82.886
Beleidswaarde 2021	<u>1.059.932</u>	<u>190.364</u>	<u>1.250.296</u>
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2020	1.863.933	222.717	2.086.650
1. Beschikbaarheid	158.679	21.770	180.449
2. Betaalbaarheid	-412.218	-9.933	-422.151
2a. <i>Uitgesplitst huureffect</i>	-312.217	-9.043	-321.260
2b. <i>Uitgesplitst verhuurderheffingseffect</i>	-100.001	-890	-100.891
3. Kwaliteit (onderhoud)	-576.505	-6.662	-583.167
4. Beheer	-32.461	-17.677	-50.138
Beleidswaarde 2020	<u>1.001.428</u>	<u>210.215</u>	<u>1.211.643</u>

1 Beschikbaarheid: Wij zorgen dat voldoende woningen beschikbaar zijn voor onze doelgroep. De omvang van de sociale woningvoorraad is afgestemd met de gemeentes. Hierdoor is de mogelijkheid van het structureel verkopen, zoals in de marktwaarde uitgangspunt is, niet mogelijk. In de beleidswaarde worden het gehele bezit op basis van doorexploiteren gewaardeerd.

Het is gebruikelijk dat de aanpassing van marktwaarde naar beleidswaarde voor wat betreft het onderdeel beschikbaarheid een negatieve bijstelling (afslag) laat zien. Bij Domijn is sinds 2020 per saldo echter sprake van een positieve bijstelling (opslag). Op complexniveau bestond deze situatie reeds in 2019 en ten aanzien van ons niet-DAEB bezit als geheel ook, maar in 2020 is voor het eerst per saldo sprake van een opslag voor beschikbaarheid ten aanzien van ons DAEB bezit. In 2021 zien wij wederom een opslag in het onderdeel beschikbaarheid. Echter is deze opslag in beide segmenten verdubbeld. Deze opslag is het gevolg van het feit dat Domijn gebruik maakt van de methodiek van een zogenoemde full versie marktwaardering, inclusief de gebruikmaking van vrijheidsgraden. In de bepaling van de beleidswaarde moet verplicht worden aangesloten bij de berekeningswijze zoals die wordt gehanteerd in de basis versie marktwaardering. In onze marktwaardering wordt gebruik gemaakt van een zogenoemde exit yield, waarmee een eindwaarde van het vastgoed na een periode van 15 jaar wordt berekend. In de beleidswaarde wordt deze systematiek verplicht aangepast naar het bepalen van een eindwaarde op basis van de contante waarde van oneindig voortdurende toekomstige kasstromen (na jaar 15). Deze twee berekeningswijzen zijn niet vergelijkbaar en resulteren in 2021 in voornoemde opslag voor het onderdeel beschikbaarheid. Daarnaast wordt er in de beleidswaarde geen overdrachtskosten berekend, wat in de marktwaarde wel gebeurt en dat resulteert ook in een positieve opslag.

2 Betaalbaarheid: Om voldoende woningen beschikbaar te houden en qua toewijzing aan de wettelijke vereisten te voldoen, is de maximaal te vragen huur begrensd en valt in de meeste situaties lager uit dan de markthuur. Deze beleidshuur ofwel streefhuur is nodig om voldoende bezit beschikbaar en betaalbaar te houden. Bij ons wordt bepaald wat de beschikbare voorraad per huursegment DAEB moet zijn (goedkoop, betaalbaar laag, betaalbaar hoog en duur). Hierbij is gedifferentieerd naar gemeente.

3 Kwaliteit: Om voldoende sociale woningen op lange termijn beschikbaar te houden, voert een corporatie een onderhoudsbeleid wat gericht is op de lange termijn. Dit houdt in dat de marktconforme norm voor onderhoud bij de berekening van de beleidswaarde wordt vervangen door een norm conform het beleid van de corporatie. Bij ons is de gemiddelde onderhoudsnorm per woning € 2.932,-.

Over het algemeen zal een corporatie meer moeite doen voor het beheer van haar woningen. In de beleidswaarde zien we dit terug in de laatste afslag waar inzichtelijk wordt gemaakt wat een corporatie extra uitgeeft aan het beheer van haar woningen ten opzichte van een commerciële partij. De marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie. Bij ons is de gemiddelde beheernorm per woning € 871,-.

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde: (x 1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	1% hoger	-€ 221.179
Disconteringsvoet	1% lager	€ 227.167
Mutatiegraad	1% hoger	€ 10.932
Mutatiegraad	1% lager	-€ 9.583
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 82.352
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-€ 102.239
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 57.178
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	€ 57.178
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 56.630
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	€ 56.460

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve aanschaffingswaarde per 1 januari	12.769	14.148
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	1.470	744
Stand per 1 januari	<u>14.239</u>	<u>14.892</u>
<i>Mutaties</i>		
Herwaarderingen	1.651	726
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-901	-1.379
Totaal mutaties	<u>750</u>	<u>-654</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve aanschaffingswaarde	11.868	12.769
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	3.121	1.470
	<u>14.988</u>	<u>14.239</u>
	2021	2020
Aantal verhuureenheden 1 januari	Koopgarant 96	Koopgarant 106
Verkopen boekjaar	0	0
Terugkopen boekjaar	<u>6</u>	<u>10</u>
Aantal verhuureenheden 31 december	<u>90</u>	<u>96</u>

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 15% en 20%. Daarnaast heeft Woningcorporatie Domijn een terugkoopverplichting. Het aandeel van Woningcorporatie Domijn in de waardeontwikkeling van de woning varieert van 2,5% 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 2021 wordt aansluiting gelegd met taxatierapporten van vergelijkbare woningen die gemuteerd zijn in 2021. Indien die niet aanwezig zijn vindt afstemming plaats met de meest recente gegevens zoals WOZ-waarden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2021	2020
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve aanschaffingswaarde per 1 januari	120.080	114.324
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-117.394	-103.659
Stand per 1 januari	<u>2.686</u>	<u>10.665</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	16.165	12.243
Cumulatieve aanschafwaarde opgeleverde projecten	-42.442	0
Overheveling naar voorziening onrendabele toppen	-5.641	7.916
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen opgeleverde projecten	42.442	0
Waarderingsverschillen	638	-13.735
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-3.734	-14.403
Totaal mutaties	<u>7.428</u>	<u>-7.979</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve aanschaffingswaarde	84.428	120.080
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-74.314	-117.394
	<u>10.114</u>	<u>2.686</u>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 244.705 (2020: € 213.900) aan bouwrente geactiveerd.

In bovenstaande tabel zijn de afgesloten projecten niet verwerkt in de cumulatieve aanschaffingswaarde, afschrijvingen en waardeveranderingen. Echter zijn de afgeronde projecten wel op de juiste wijze verwerkt en gecorrigeerd.

34. Materiële vaste activa

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2021	2020
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve aanschaffingswaarde per 1 januari	43.081	41.644
Herwaardering	-1.711	-1.711
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-33.024	-31.520
Stand per 1 januari	<u>8.346</u>	<u>8.413</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	1.510	1.438
Afschrijvingen	-1.591	-1.504
Totaal mutaties 2021	<u>-82</u>	<u>-67</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve aanschaffingswaarde	44.591	43.081
Cumulatieve herwaarderingen	-1.711	-1.711
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-34.616	-33.024
	<u>8.264</u>	<u>8.346</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	-1.711	-1.711
	<u>-1.711</u>	<u>-1.711</u>

35. Financiële vaste activa

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

	Andere deelnemingen	Latente belastingvordering(en)	Leningen u/g	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	6.909	2.669	113	9.691
Realisatie door fiscale winst	0	3.346	0	3.346
Aflossingen	0	0	-13	-13
Aandeel resultaat onderneming waarin wordt deelgenomen	674	0	0	674
Dividend deelnemingen	-797	0	0	-797
Stand per 31 december 2021	<u>6.786</u>	<u>6.015</u>	<u>100</u>	<u>12.901</u>

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Andere deelnemingen		
IT Woon te Enschede (100%)	755	660
WOM Laares BV te Enschede (20%)	8	2
VOF GOS te Enschede (50%)	6.023	6.247
NCE te Enschede (50%)	0	0
	<u>6.786</u>	<u>6.909</u>

	2021	2020
	€	€
<i>IT Woon</i>		
Stand per 1 januari	660	591
Aandeel in het resultaat	392	298
Dividend	-297	-229
Stand per 31 december	<u>755</u>	<u>660</u>

<i>WOM Laares BV</i>		
Stand per 1 januari	2	2
Aandeel in het resultaat	5	1
Stand per 31 december	<u>8</u>	<u>2</u>

<i>VOF GOS</i>		
Stand per 1 januari	6.247	5.998
Aandeel in het resultaat	276	249
Dividend	-500	0
Stand per 31 december	<u>6.023</u>	<u>6.247</u>

Het eigen vermogen ultimo 2021 op basis van historische kostprijs bedraagt € 12,046 mln. Het voorlopig resultaat 2021 bedraagt € 0,6 mln.

<i>NCE</i>		
Stand per 1 januari	0	1
Aandeel in het resultaat	0	-1
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

De deelneming NCE is in 2020 geliquideerd.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latentie afschrijvingspotentieel	5.956	2.588
Latentie Onroerende zaken VOV	59	81
	<u>6.015</u>	<u>2.669</u>

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 waarderingsverschillen betreffen de waardering van de Onroerende zaken VOV, het afschrijvingspotentieel en de volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia. Per 31 december 2021 bedraagt de latentie op het vastgoed € 6.015.000,- (2020: € 2.669.000,-).

Lening Vestia:

Met de Belastingdienst is overeengekomen dat het in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoorde agio op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar is en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan ontstaat op 31 december 2021 een latente belastingvordering. Deze is opgenomen onder de vlottende activa.

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende contante waarderingsverschillen ultimo 2021:

	2021	2020
	€	€
<i>Latentie afschrijvingspotentieel</i>		
Stand per 1 januari	2.588	1.540
Vorming / vrijval	3.367	1.048
Stand per 31 december	<u>5.956</u>	<u>2.588</u>

De latentie voor het afschrijvingspotentieel is gevormd als gevolg van het feit dat er fiscaal kan worden 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 € 8.951.949,-.

Latentie Onroerende zaken VOV

Stand per 1 januari	81	86
Vorming / vrijval	-21	-6
Stand per 31 december	<u>59</u>	<u>81</u>

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 € 75.505,-.

Latentie verliescompensatie

Stand per 1 januari	0	142
Vorming / vrijval	0	-142
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Leningen u/g		
Leningen derden	<u>100</u>	<u>113</u>

In 2012 is er een lineaire lening vestrekt 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.

VLOTTENDE ACTIVA

36. Voorraden

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>3.788</u>	<u>4.921</u>
<p>In totaal zijn er per ultimo 2021 18 woningen en 0 BOG (2020: 23 woningen en 9 BOG) verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat deze woningen en BOG binnen een jaar worden verkocht.</p>		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	<u>101</u>	<u>216</u>
<p>In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2021 voor een bedrag van € 4.399,- (2020: € 18.100,-) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 1,83% (2020: 3%).</p>		
Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen	297	295
Voorraad grondposities	<u>1.846</u>	<u>1.845</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>2.144</u>	<u>2.140</u>

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 € 1.846.000 (2020: € 1.845.000). De marktwaarde is gebaseerd op een extern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar.

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs dan wel lagere marktwaarde voor zover nodig onder aftrek van een voorziening voor incourantheid.

37. Vorderingen

Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	2.508	2.639
Voorziening wegens oninbaarheid	<u>-1.272</u>	<u>-1.254</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.235</u>	<u>1.385</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2021 is 1,13% van de nettojaarhuur (2020: 1,24%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2021	2020
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	1.254	745
Dotatie	18	509
Stand per 31 december	<u>1.272</u>	<u>1.254</u>

31-12-2021	31-12-2020
€	€

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Vordering Domijn Projecten BV	<u>0</u>	<u>485</u>
-------------------------------	----------	------------

In 2021 is de Domijn Projecten B.V. geliquideerd. Alle vorderingen en schulden zijn daarbij afgewikkeld.

Latente belastingvordering(en)

Latente belastingvordering	1.400	234
Vennootschapsbelasting	111	0
	<u>1.511</u>	<u>234</u>

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 waarderingsverschillen betreffen de waardering van de Onroerende zaken VOV, het afschrijvingspotentieel en de volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia. Per 31 december 2021 bedraagt de latentie op het vastgoed € 6.015.000,- (2020: € 2.669.000,-).

Overige vorderingen

Overige vorderingen	<u>242</u>	<u>727</u>
---------------------	------------	------------

Overlopende activa

Overige overlopende activa	1.260	452
Vooruitbetaalde posten	611	911
Nog te verrekenen servicekosten	702	568
	<u>2.574</u>	<u>1.931</u>

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2022. De overlopende activa bestaan uit nog te ontvangen schade-uitkering en subsidies met betrekking tot projecten in ontwikkeling.

38. Liquide middelen

Bank	7.755	17.266
Kas	5	1
	<u>7.760</u>	<u>17.267</u>

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

PASSIVA

39. Eigen vermogen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.205.933	1.105.266
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	80.754	72.416
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.993	1.530
	<u>1.289.681</u>	<u>1.179.211</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 geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. Deze bepaling kon niet altijd eenduidig worden toegepast wegens het ontbreken van informatie met betrekking tot de mogelijke waardevermindering op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2021	1.105.266	72.416	1.530	1.179.211
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.148	-1.142	-123	-4.413
Realisatie uit hoofde van sloop	-4.098	0	0	-4.098
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	121.512	11.000	1.586	134.098
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-20.231	-1.385	0	-21.617
Mutatie herwaardering	-1.252	-297	0	-1.549
Overige mutaties	7.884	163	0	8.048
Stand per 31 december 2021	<u>1.205.933</u>	<u>80.754</u>	<u>2.993</u>	<u>1.289.681</u>

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Wettelijke reserves		
Wettelijke en statutaire reserve	<u>2</u>	<u>2</u>

	2021	2020
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	401.651	380.089
Resultaatbestemming boekjaar	150.700	120.899
Toename t.g.v. herwaarderingsreserve	-110.469	-99.337
Stand per 31 december	<u>441.881</u>	<u>401.651</u>
Voorstel resultaatbestemming		

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 150.699.549,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen van Domijn.

40. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari	8.528	510
Dotatie	2.337	8.528
Onttrekking	-8.528	-510
Stand per 31 december	<u>2.337</u>	<u>8.528</u>

De daling van de voorziening onrendabele investeringen heeft te maken met dat eind 2021 minder nieuwe projecten in ontwikkeling zijn. Zie hiervoor ook het punt vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie.

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 2.337.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

Latente belastingverplichtingen

Stand per 1 januari	0	0
Dotatie	3	0
Stand per 31 december	<u>3</u>	<u>0</u>

Deze latentie heeft betrekking op de voorziening jubileumverplichting. Er bestaat een verschil in de berekening tussen de commerciële en fiscale waardering van de jubileumvoorziening. Deze is bepaald over een periode van 10 jaar en bedraagt nominaal € 3.200

Overige voorzieningen

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
<i>Overige voorziening</i>		
Stand per 1 januari	445	463
Dotatie	<u>5</u>	<u>-18</u>
Stand per 31 december	<u><u>450</u></u>	<u><u>445</u></u>

De overige voorzieningen hebben betrekking op jubileumverplichtingen. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 58.300 (2020: € 82.300) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 67.200 (2020: € 57.400) na vijf jaar.

41. Langlopende schulden

Schulden aan overheid

Leningen overheid

Stand per 1 januari	16.550	18.240
Aflossing	<u>0</u>	<u>-1.690</u>
Langlopend deel per 31 december	<u><u>16.550</u></u>	<u><u>16.550</u></u>

Schulden aan banken

Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen aan banken voor leningen van Woningcorporatie Domijn en haar groepsmaatschappijen is als volgt:

	2021	2020
	€	€
<i>Leningen aan banken</i>		
Stand per 1 januari	483.924	474.823
Nieuwe leningen	4.841	35.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-24.013	-25.900
Langlopend deel per 31 december	<u>464.752</u>	<u>483.924</u>

De daling van de totale leningenportefeuille heeft te maken met een lagere financieringsbehoefte door een beperkt aantal projecten in ontwikkeling en daarnaast hoge inkomsten uit verkopen.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2021 750,098 miljoen (2020: 841,612 miljoen). De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Leningruil Vestia

Domijn heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 4.840.547,- met een niet marktconforme rente van 4,86% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 4.840.547,-, een looptijd van 40 jaar en een vaste marktconforme rente van 0,535%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 12.361.272,-. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2021: 40 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In de winst-en-verliesrekening is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten

Borging door WSW

Per ultimo 2021 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 521,3 mln (2020: € 542,4 mln) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Borging WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2021 heeft Domijn een obligo van € 13,6 mln. (2020: € 20,6 mln.) van door het WSW verstrekte borgstellingen.

Financieringen

Overige langlopende schulden

Stand per 1 januari	0	0
Agio lening Vestia	7.352	0
Langlopend deel per 31 december	<u>7.352</u>	<u>0</u>

Dit betreft de agio inzake de leningruil met Vestia. Deze agio valt in 40 jaar vrij.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	14.020	14.767
Opwaarderingen	562	-747
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	14.020	14.767
Vermeerderingen / verminderingen	562	-747
Langlopend deel per 31 december	14.582	14.020

Gedurende 2021 zijn er geen woningen (2020: geen woningen) onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € 0 (2020: € 0,-).

42. Kortlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Leningen aan banken	24.013	25.900

Woningcorporatie Domijn heeft bij Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) een kredietfaciliteit ter grootte van € 8 miljoen (2020: € 8 miljoen). Op balansdatum is voor € 0,0 mln (2020: € 0,0 mln.) van deze faciliteit gebruikt.

Onderhanden projecten

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	493	0
--	-----	---

Dit betreft een project met kavel verkoop. Deze wordt in 2022 volledig afgewikkeld.

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Schulden aan leveranciers	5.926	3.807
---------------------------	-------	-------

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		
Pensioenen	171	0
Omzetbelasting en loonheffing	1.595	2.118
Te betalen Vennootschapsbelasting	0	3.813
	<u>1.766</u>	<u>5.931</u>
 Overige schulden		
Overige schulden	<u>235</u>	<u>229</u>
 Overlopende passiva		
Overige overlopende passiva	1.982	2.250
Nog te verrekenen servicekosten	895	1.005
Vooruitontvangen huren	1.254	1.056
Niet vervallen rente	6.186	6.407
Vrijval agio lening Vestia	169	0
	<u>10.486</u>	<u>10.718</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

WSW obligoverplichting

Domijn heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2021 heeft een hoofdsom van € 13.940.000,- hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door Domijn.

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. Verkoop en saneringswerkzaamheden hebben inmiddels plaats gevonden. De bankgarantie zal in 2022 worden beëindigd.

Aansprakelijkheid m.b.t deelname in VOF's

Domijn heeft een deelnemingen in de VOF GOS. Voor alle verplichtingen die door deze VOF zijn / worden aangegaan is Domijn hoofdelijk aansprakelijk.

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.

Nieuw aangetrokken financiering

In december 2021 is een nieuwe financiering aangetrokken met een hoofdsom van € 7.500.000,- met een looptijd van 50 jaar. Deze nieuwe lening wordt in februari 2022 gestort.

Leasecontracten vervoer

Er zijn voor in totaal 16 auto's leasecontracten aangegaan. Dit contract is verlengd tot 31-12-2022. De verplichting voor 2022 bedraagt € 76.140 excl. btw. met een looptijd van een jaar.

Overige contracten

Ten behoeve van het gebruik van copiers is een jaarlijkse verplichting aangegaan van € 8.910,- excl. btw met Canon. De einddatum van dit contract is 31 oktober 2023 en vertegenwoordigd een restant bedrag van € 16.335,- excl. btw. Voor de telefonie is een contract afgesloten met Unexis. Het contract heeft een looptijd van 2 jaar ingaande 1 februari 2021. Dit contract vertegenwoordigd een restant bedrag van € 46.984,- excl. btw.

Onderhoudscontract CV installaties

Het contract bij de Geas voor individuele cv ketels is afgesloten 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 2022 is € 2.314.973,- excl. btw.

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van de Sahara te Enschede is in 1947 een 25 jarig erfpachtcontract afgesloten groot 200 gulden per jaar. Nadien is erfpachtcontract telkens stilzwijgend verlengd. Huidige huurprijs bedraagt € 6.960,08 per jaar.

Investeringsverplichtingen

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 5.090.344 inclusief btw.

<u>Specificatie Projecten in ontwikkeling:</u>	in €
Grondexploitatie Bijvank Enschede	71.648
Nieuwbouw Thimo365 Enschede	211.008
Grondexploitatie Thimo365 Enschede	593
Nieuwbouw De Lange School Losser	151.300
Grondexploitatie De Lange School Losser	38.095
Grondexploitatie Zwarteland	5.297
Grondexploitatie Varvik-Diekman Enschede	2.329
Grondexploitatie Kennispark	8.168
Grondexploitatie Robsonterrein Enschede	236.462
Grondexploitatie Thomas de Keyserstraat Enschede	1.035
Nieuwbouw Thomas de Keyserstraat Enschede	3.165.431
Nieuwbouw Stevenfenne Enschede	245.175
Nieuwbouw PF Parkeerplaats Enschede	358.409
Grondexploitatie PF Parkeerplaats Enschede	248.408
Nieuwbouw t'Kempke Haaksbergen	22.143
Grondexploitatie t'Kempke Haaksbergen	98.487
Grondexploitatie De Hoeve fase 2 Haaksbergen	226.249
Grondexploitatie Julianastraat Overdinkel	109
	<u>5.090.344</u>

Verplichtingen inzake reciprociteit

Domijn heeft voor een totaal bedrag van +/- € 2.918.000 (bouwkosten) aan reciprociteit . De inschatting is dat de meerkosten van het verstrekken van een opdracht in bouwteamverband variëren tussen de 1 en 3% van de bouwkosten. De impact/risico m.b.t. deze reciprociteit bedraagt dus tussen de € 29.000 en € 87.000 ex btw.

14 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

(bedragen x € 1.000)

43. Huuropbrengsten

	2021	2020
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	96.236	95.133
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.206	896
Huurderving wegens leegstand	-1.566	-1.277
Huurderving wegens oninbaarheid	-234	-516
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>95.643</u>	<u>94.235</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	7.813	8.094
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.664	3.885
Huurderving wegens leegstand	-495	-445
Huurderving wegens oninbaarheid	-2	-51
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>10.981</u>	<u>11.483</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>106.623</u>	<u>105.718</u>
Gemeente Enschede	77.098	76.171
Gemeente Haaksbergen	16.548	16.646
Gemeente Losser	12.978	12.902
	<u>106.623</u>	<u>105.718</u>

44. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	<u>5.858</u>	<u>5.577</u>
--	--------------	--------------

45. Lasten servicecontracten

Overige goederen, levering en diensten	<u>6.525</u>	<u>6.158</u>
--	--------------	--------------

Hierna is een overzicht opgenomen van de lasten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn gerealiseerd:

Haaksbergen	729	1.004
Losser	256	333
Enschede	<u>5.540</u>	<u>4.821</u>
	<u>6.525</u>	<u>6.158</u>

46. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	4.198	3.892
Toegerekende overige organisatiekosten	1.433	1.168
Toegerekende afschrijving	434	390
	<u>6.065</u>	<u>5.451</u>

	2021	2020
	€	€
Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenen		
Lonen en salarissen	11.066	10.573
Sociale lasten	1.715	1.689
Pensioenlasten	1.387	1.790
Overige personeelskosten incl. inhuur	1.159	836
	<u>15.326</u>	<u>14.887</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 205,35 werknemers in dienst (2020: 201,00). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: 0)

	2021	2020
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Afdeling wonen (verhuur en verkoop)	77,66	73,61
Afdeling Nieuwbouw	10,89	10,81
Afdeling beheer	78,54	77,98
Afdeling strategie en communicatie	4,69	5,44
Afdeling financiën	19,14	19,59
Overige	14,43	13,57
	<u>205,35</u>	<u>201,00</u>

	2021	2020
	€	€
47. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudskosten (cyclisch)	21.334	22.685
Onderhoudskosten (niet cyclisch)	7.873	6.313
Toegerekende personeelskosten	5.767	5.452
Toegerekende overige organisatiekosten	1.969	1.636
Toegerekende afschrijvingen	596	547
Onderhoudsdeel bijdrage VVE	615	552
	<u>38.153</u>	<u>37.185</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	34.446	32.281
lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>3.707</u>	<u>4.904</u>
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u><u>38.153</u></u>	<u><u>37.185</u></u>

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Planmatig onderhoud	25.266	24.754
Mutatieonderhoud	3.770	2.940
Klachtenonderhoud	<u>5.411</u>	<u>4.587</u>
Totaal onderhoudslasten	<u><u>34.446</u></u>	<u><u>32.281</u></u>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Planmatig onderhoud	2.829	4.386
Mutatieonderhoud	271	175
Klachtenonderhoud	<u>607</u>	<u>343</u>
Totaal onderhoudslasten	<u><u>3.707</u></u>	<u><u>4.904</u></u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€

48. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Zakelijke lasten	5.493	5.389
Heffingen	10.460	10.258
Toegerekende overige organisatiekosten	<u>1.276</u>	<u>1.274</u>
	<u><u>17.229</u></u>	<u><u>16.921</u></u>

49. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Opbrengst verkoop projecten	<u>2.586</u>	<u>1.231</u>
-----------------------------	--------------	--------------

50. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>1.731</u>	<u>823</u>
--	--------------	------------

51. Verkoopopbrengst 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:

DAEB-vastgoed in exploitatie

Verkoopopbrengst	10.694	7.921
Af: Verkoopkosten	-293	-345
Af: Toegerekende organisatiekosten	0	-248
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-8.350</u>	<u>-7.037</u>
Verkoopresultaat bestaand bezit DAEB vastgoed en exploitatie	<u><u>2.051</u></u>	<u><u>290</u></u>

	2021	2020
	€	€
<i>niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Verkoopopbrengst	7.038	11.335
Af: Verkoopkosten	-229	-318
Af: Toegerekende organisatiekosten	-179	0
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-6.265	-10.338
Verkoopresultaat bestaand bezit niet-DAEB vastgoed en exploitatie	<u>364</u>	<u>679</u>

52. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	-274	-14.451
Terugname waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling	2.322	651
Toegerekende organisatiekosten	-1.443	-1.382
	<u>604</u>	<u>-15.182</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

53. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Toename marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.763	17.807
Toename marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	121.608	103.302
Totaal	<u>132.372</u>	<u>121.109</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

54. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Toename marktwaarde	1.651	726
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-1.463	-632
Totaal	<u>188</u>	<u>94</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 vastgoedbeleggingen.

55. Opbrengst overige activiteiten

Overige bedrijfsopbrengsten Domijn	<u>2.979</u>	<u>364</u>
------------------------------------	--------------	------------

In de jaren 2020 en 2021 zijn er diverse BTW suppleties van voorgaande jaren ingediend en ontvangen (ca. € 1,0 mln.). Deze suppleties hebben met name betrekking op reeds afgeronde projecten. Daarnaast is er een incidentele opbrengst vanuit de deelneming gekomen (€ 1,8 mln.).

Afschrijvingen materiële vaste activa	2021	2020
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Computersoftware	1.151	1.090
Overige materiële vaste activa	441	409
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	<u>1.591</u>	<u>1.499</u>

	2021	2020
	€	€
56. Overige organisatiekosten		
Overige organisatiekosten	12.550	4.563
Accountants honoraria		
Controle van de jaarrekening	163.747	152.147
Overige controle opdrachten	17.753	17.253
	<u>181.500</u>	<u>169.400</u>
57. Kosten omtrent leefbaarheid		
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	429	380
Leefbaarheid (cyclisch)	594	628
Toegerekende personeelskosten	1.305	1.371
Toegerekende organisatiekosten	580	549
Totaal leefbaarheid	<u>2.908</u>	<u>2.927</u>
<i>58. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</i>		
Rente overige vorderingen	<u>4</u>	<u>5</u>
<i>59. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Overige rentebaten	<u>41</u>	<u>13</u>
<i>60. Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-15.224	-15.707
Overige rentelasten	-191	-101
Rentelasten rekening-courant	-64	-69
	<u>-15.480</u>	<u>-15.877</u>

In 2021 is voor een bedrag van € 170.562,- (2020: € 232.017,-) 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 1,83% gehanteerd.

61. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 1,95% (2020: 7,98%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25%. De lage effectieve belastingdruk wordt met name veroorzaakt door het terugnemen van de verschillen in de commerciële en fiscale waardering (latenties).

	2021	2020
	€	€
Latente belastingvordering(en)	4.509	-5.832
Vennootschapsbelasting	-7.454	-3.813
	<u>-2.945</u>	<u>-9.644</u>

Verloop commercieel en fiscaal resultaat 2021

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Commercieel resultaat na belastingen	150.700	120.899
Af:		
Fiscale afschrijving op BOG	-2.146	-3.757
Correctie marktwaarde		
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g		
Fiscaal resultaat projecten		-
Correctie projectleegstand		
Correctie rentebaten		
Correctie projectsteun		-
EIA beschikkingen	-1	-
Bij:		
Correctie opbrengst verkopen	-1.234	-2.080
Correctie afschrijvingen (geen fiscale kosten)		
Correctie onderhoud	848	2.437
Resultaat deelnemingen	-2.001	-245
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	53	180
Volkshuisvestelijke bijdrage lening Vestia	3.760	
Gemengde kostenaftek	46	43
Niet aftrekbare rente (ATAD)	4.310	3.410
Correctie waardeveranderingen	-133.787	-100.214
Correctie belastingen	2.945	9.644
Overig		84
Mutatie compensabel verlies		-15.082
Belastbaar bedrag	<u>23.493</u>	<u>15.319</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Belastingbedrag 15% over € 245.000,-	37	33
Belastingbedrag 25% over € 24.553.000,-	<u>5.812</u>	<u>3.780</u>
Totaal acute belastinglastbetrekking hebbend op boekjaar	<u>5.849</u>	<u>3.813</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Acute vennootschapsbelastinglast:		
2020	1.605	3.813
2021	5.849	-
Mutatie latente belastingen		
2020		5.832
2021	-4.509	
Totaal belastinglast	<u>2.945</u>	<u>9.644</u>

62. Resultaat uit deelnemingen

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Aandeel resultaat IT Woon	392	298
Aandeel resultaat Domijn Projecten BV	-59	3
Aandeel resultaat WOM Laares CV	5	0
Aandeel resultaat VOF GOS	276	249
Aandeel resultaat NCE	0	1
	<u>615</u>	<u>551</u>

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 2021 bedroegen de vorderingen op verbonden partijen € 0

15 GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

(Bedragen x € 1.000)
(voor resultaatbestemming)

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.986.810	0	1.863.933	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	228.075	0	222.717
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.069	5.919	8.544	5.694
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.035	79	2.686	0
Totaal van vastgoedbeleggingen	2.005.914	234.073	1.875.163	228.411
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.264	0	8.346	0
Financiële vaste activa				
Andere deelnemingen	0	6.786	0	6.909
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	209.929	0	192.723	0
Interne lening	38.083	0	52.892	0
Latente belastingvordering(en)	4.496	1.519	1.811	859
Leningen u/g	100	0	113	0
Totaal van financiële vaste activa	252.608	8.305	247.537	7.768
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	2.266.787	242.379	2.131.046	236.179
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.164	1.625	3.128	1.793
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	101	0	216
Overige voorraden	466	1.677	464	1.676
Totaal van voorraden	2.630	3.402	3.591	3.686
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.071	165	1.192	193
Overige vorderingen	249	-7	24	703
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	3.408	0	2.669
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0	0	485
Latente belastingvordering(en)	1.285	114	159	75
Overlopende activa	2.328	246	1.536	395
Totaal van vorderingen	4.933	3.926	2.910	4.519
Liquide middelen	1.333	6.427	8.320	8.947
TOTAAL ACTIVA	2.275.683	256.133	2.145.868	253.331

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.207.952	81.729	1.079.874	57.374
Wettelijke reserves	2	0	2	0
Overige reserves	372.911	110.994	380.089	116.352
Resultaat boekjaar	150.700	17.206	120.899	18.997
Totaal van eigen vermogen	1.731.564	209.929	1.580.864	192.723
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	2.137	203	8.241	287
Overige voorziening	401	49	398	47
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN	2.538	251	8.639	334
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	16.550	0	16.550	0
Schulden aan banken	464.752	0	483.924	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.794	5.788	8.376	5.644
Overige schulden	7.352	0	0	0
Interne lening	0	38.083	0	52.892
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	497.447	43.871	508.850	58.535
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	24.013	0	25.900	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.184	742	3.405	403
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.475	180	5.304	628
Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3.408	0	2.669	0
Overige schulden	-1	236	1	228
Overlopende passiva	10.055	924	10.237	481
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	44.134	2.082	47.515	1.739
TOTAAL PASSIVA	2.275.683	256.133	2.145.868	253.331

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening (bedragen x € 1.000)

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	95.643	10.981	94.430	11.288
Opbrengsten servicecontracten	5.420	438	5.242	335
Lasten servicecontracten	-5.993	-532	-5.420	-738
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.456	-609	-4.915	-536
Lasten onderhoudsactiviteiten	-34.446	-3.707	-32.455	-4.730
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-15.757	-1.472	-15.311	-1.610
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	39.411	5.098	41.573	4.009
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	20	835	0	1.372
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	-142	-823
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	20	835	-142	549
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.401	6.809	7.629	10.963
Toegerekende organisatiekosten	-161	-18	-224	-24
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.350	-6.265	-7.037	-10.338
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.890	525	368	600
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	732	-128	-14.286	-896
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	121.608	10.763	103.302	17.807
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	107	81	82	12
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	122.447	10.717	89.098	16.922
Opbrengst overige activiteiten	1.073	1.906	292	72
Overige organisatiekosten	-12.082	-468	-4.123	-440
transporteren	152.760	18.613	127.067	21.712

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	152.760	18.613	127.067	21.712
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.690	-219	-2.731	-197
Bedrijfsresultaat	150.070	18.395	124.337	21.516
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	4	0	5	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.694	0	1.974	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.438	-1.694	-15.877	-1.962
Totaal van financiële baten en lasten	-13.741	-1.694	-13.898	-1.962
Resultaat voor belastingen	136.329	16.701	110.439	19.554
Belastingen	-2.835	-110	-8.537	-1.107
Resultaat uit deelnemingen	17.206	615	18.997	551
Resultaat na belastingen	150.700	17.206	120.899	18.997

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	95.799	11.081	95.060	11.208
Vergoedingen	112	31	815	166
Overige bedrijfsontvangsten	1.301	1.318	194	162
Ontvangen interest	1.739	0	1.804	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	98.951	12.430	97.873	11.536
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-10.091	-1.226	-9.537	-1.153
Sociale lasten	-1.878	-187	-1.556	-182
Pensioenen	-1.062	-154	-1.781	-189
Onderhoudsuitgaven	-25.377	-3.223	-26.453	-4.366
Overige bedrijfsuitgaven	-12.211	-2.058	-11.617	-2.077
Betaalde interest	-15.633	-1.747	-16.712	-1.798
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-10.440	0	0	0
Verhuurdersheffing	0	-365	-9.725	-353
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-962	-24	-1.044	-8
Vennootschapsbelasting	-10.143	-1.235	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-87.798	-10.218	-78.424	-10.126
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.153	2.212	19.449	1.410
transporteren	11.153	2.212	19.449	1.410

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	11.153	2.212	19.449	1.410
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA Ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	9.183	8.975	9.952	8.822
Verkoopontvangsten grond	-1	1.430	0	1.550
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van Vastgoedbelegging en MVA</i>	9.182	10.405	9.952	10.371
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-10.655	0	-8.760	0
Nieuwbouw huur niet te borgen	0	-440	0	-135
Verbeteruitgaven	-8.365	0	-8.677	0
Verbeteringen niet te borgen	0	-257	0	-142
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	-1	0	-1.356	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-632	-434	-703	-835
Investerings overig	-1.442	0	-1.433	0
Externe kosten bij verkoop	3	-410	-163	-185
<i>Totaal van verwervingen van Vastgoedbeleggingen en MVA</i>	-21.092	-1.542	-21.092	-1.297
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-11.910	8.863	-11.140	9.075
Ontvangsten verbindingen	410	813	0	235
Ontvangsten overig	14.420	0	4.851	0
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	14.830	813	4.851	235
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	2.919	9.675	-6.290	9.310
transporteren	14.072	11.887	13.159	10.719

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	14.072	11.887	13.159	10.719
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	4.841	0	35.000	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-25.900	0	-41.023	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	-14.408	0	-4.808
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-25.900	-14.408	-41.023	-4.808
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-21.059	-14.408	-6.023	-4.808
Toename (afname) van geldmiddelen	-6.987	-2.521	7.135	5.911
Liquide middelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	8.320	8.947	1.184	3.036
Geldmiddelen aan het eind van de periode	1.333	6.427	8.320	8.947
	-6.987	-2.521	7.135	5.911

WNT-VERANTWOORDING 2021 WONINGSTICHTING DOMIJN

De WNT is van toepassing op Woningstichting Domijn. Het voor Woningstichting Domijn toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 209.000.

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	W. van Ingen
Functiegegevens	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	190.629
Beloningen betaalbaar op termijn	18.364
<i>Subtotaal</i>	<u>208.993</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-
Bezoldiging	<u><u>208.993</u></u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2020

Functiegegevens	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2020 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	173.871
Beloningen betaalbaar op termijn	25.386
<i>Subtotaal</i>	<u>199.257</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	201.000
Bezoldiging	<u><u>199.257</u></u>

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	A.P.J. Burghouts	D.P.E. van Zijl	G.H.A. Ankoné
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	22.635	15.165	15.165
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	A.P.J. Burghouts	D.P.E. van Zijl	G.H.A. Ankoné
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	21.735	14.580	14.580
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.150	20.100	20.100

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	S. Posthuma	I.S.M. Boomkamp
	Lid	Lid
Functiegegevens		
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	15.165	15.165
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	20.900
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	S. Posthuma	I.S.M. Boomkamp
	Lid	Lid
Functiegegevens		
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	14.580	7.290
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.100	10.050
Ondertekening van het opstellen van de jaarrekening		

Enschede, 26 april 2022

W. van Ingen

Vaststellen van de jaarrekening, goedkeuring van het jaarverslag, volkshuisvestingsverslag en overige verantwoordingsgegevens.

Raad van Commissarissen :

Enschede, 26 april 2022

A.P.J. Burghouts (voorzitter RvC)

I.S.M. Boomkamp (lid RvC)

S. Posthuma (lid RvC)

G.H.A. Ankoné (lid RvC)

D.P.E. van Zijl (lid RvC)



domijn



Deel 3

Overige gegevens

Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming

In de statuten van Domijn zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Domijn

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Woningstichting Domijn te Enschede gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Domijn op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2021;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021; en
- 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2021 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 Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 51,9 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,11 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Woningstichting Domijn staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Woningstichting Domijn. De groepscontrole heeft zich met name gericht op het significante onderdeel Woningstichting Domijn, waarmee wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting Domijn en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze fraude risico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's, voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Woningstichting Domijn.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur en het management, de auditcommissie en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Woningstichting Domijn mede door inlichtingen in te winnen bij de manager financiën & automatisering en het lezen van notulen.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, wet en regelgeving overwogen inzake het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Woningstichting Domijn onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft, (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controle-aanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen op pagina 90 van het jaarverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde cashflows ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben we geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Woningstichting Domijn om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 2,21 miljard wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Woningstichting Domijn. Woningstichting Domijn waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 138 tot en met 141 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke assumpties van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Woningstichting Domijn. In onze controle hebben wij kennis genomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 138 tot en met 141 en getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde assumpties te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 138 tot en met 141 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 144 tot en met 146 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting Domijn gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Woningstichting Domijn, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 144 tot en met 146 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket;
- de juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag, inclusief volkshuisvestelijk verslag
- 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 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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 in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen vanaf de controle van het boekjaar 2016 benoemd als accountant van Woningstichting Domijn en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens 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 genoemd 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 fraude of fouten 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, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, 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 gereede 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Arnhem, 26 april 2022

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.C. van de Lagemaat-van Roekel RA