



**Jaarverslag
Domijn 2011**

INHOUDSOPGAVE	pagina
1. Inleiding	5
Deel 1 Volkshuisvestelijk Jaarverslag	7
2. Vaststelling jaarverslag door het bestuur	9
3. Bestuursverslag en Governancestructuur	10
3.1 Bestuurlijke organisatie	10
3.1.1 Bestuur en directie	10
3.1.2 Raad van Commissarissen	11
3.1.3 Organisatie	11
3.1.4 Ondernemingsraad	11
3.2 Risicomanagement, integriteit en Governance	12
3.2.1 Rapportages	12
3.2.2 Visitatie	12
3.2.3 Risicomanagement	13
3.2.4 Codes, Klokkenluidersregeling en Regeling Nevenwerkzaamheden	13
3.2.5 Procedures en audits	14
3.3 De volkshuisvestelijke prestaties	14
3.3.1 Prestaties	14
3.3.2 Visie op wonen	15
3.3.3 Financieel	16
4. Verslag van de Raad van Commissarissen	18
4.1 Verantwoording	18
4.2 Personalia	18
4.3 Werkwijze	22
4.3.1 De remuneratiecommissie	22
4.3.2 De auditcommissie	23
4.4 Inhoudelijk toezicht	23
4.4.1 Besluiten	24
4.4.2 Financiële risicobeheersing	24
4.4.3 Interne risicobeheersing en controlesystemen	25
4.4.4 Toezicht op verbindingen/nevenstructuren	25
4.5 Professionalisering Governance	25
4.5.1 Verantwoordelijkheden en bevoegdheden	25
4.5.2 Tegenstrijdige belangen	26
4.5.3 Visitatie	26
4.5.4 Ontwikkelingen in de branche	26
4.5.5 Governance Code	26
4.5.6 Vertrouwenspersoon	26
4.6 Verantwoording aan belanghouders	26
4.7 Integriteit	27
4.8 Verantwoording beleid rondom de bestuurdersbeloning: remuneratierapport	27
4.9 Verantwoording beleid rondom commissarissen honorering	28
5. Verhuur van woningen	29
5.1 Strategisch doel	29
5.2 Doelstelling voor dit boekjaar	29
5.3 Woonruimtebemiddelingsbeleid	29
5.3.1 Verhuringen woningen Enschede, Haaksbergen en Losser	29
5.3.2 Gemiddelde reacties Enschede, Haaksbergen en Losser	30
5.3.3 Convenanten	31
5.4 Huurachterstanden & Incasso	31
5.5 Aanzeggingen en ontruiming	32

5.6 Huuropzeggingen	33
5.7 Huurtoeslag	33
5.8 Huurprijsbeleid	33
5.9 Huurderving	33
5.10 Verkoop van woningen	34
6. Kwaliteit en samenstelling van de vastgoedportefeuille	36
6.1 Strategisch doel	36
6.2 Doelstelling voor dit boekjaar	36
6.3 Resultaten 2011: Omvang en samenstelling vastgoedportefeuille	37
6.4 Resultaten 2011: Beheeropgave	38
6.5 Resultaten 2011: Transformatieopgave	39
6.6 Speerpunt Duurzaamheid	42
7. Leefbaarheid	44
7.1 Strategisch doel	44
7.2 Beleid leefbaarheid en buurten	44
7.3 Sponsoring	45
8. Wonen en zorg	46
8.1 Strategisch doel	46
8.2 Gevoerde beleid en activiteiten in 2011	46
9. Betrekken bewoners bij beleid en beheer	48
9.1 Strategisch doel	48
9.2 Klachtenadviescommissie Twente	48
9.3 De Huurderskoepel	48
9.4 Bewonerscommissies en projectcommissies	49
9.5 Individuele bewoners	49
9.6 Prestatiecontracten gemeenten	49
10. Financiële continuïteit	50
10.1 Financieel beleid	50
10.2 Kerncijfers	51
10.3 Jaarresultaat	53
10.4 Investerings	54
10.5 Bedrijfswaarde	57
10.6 Ontwikkelingen financiële positie	57
10.7 Treasury	59
10.8 Verbindingen	65
Deel 2 Jaarrekening 2011	75

1. Inleiding

De Raad van Commissarissen van Domijn heeft in 2011 gesprekken gevoerd met een aantal belanghouders van Domijn. In 2012 staan weer van die gesprekken (met andere belanghouders) in de agenda. In 2011 zijn de conclusies van de visitatie van Domijn verder bestudeerd en zijn er maatregelen genomen om nog beter te gaan presteren.

Wij concluderen dat onze klanten, onze belanghouders, de gemeenten waar we werken, onze collega corporaties in stad en regio maar ook onze externe toezichthouders (Centraal Fonds en ministerie) tevreden zijn over onze prestaties. Natuurlijk is er op onderdelen kritiek. Maar de algehele lijn is die van waardering, partnerschap en over en weer bereidheid om zaken op te lossen. Op individueel niveau, maar ook op het niveau van dorp, wijk, stad, gemeente of regio.

Op basis van bovenstaande constatering stoort het ons dat er steeds negatieve aandacht is voor woningcorporaties. Er ontstaat een neiging om te verdedigen terwijl er geen sprake is van zaken waarin je je zou moeten verdedigen. Terwijl het zo noodzakelijk is om kracht te tonen zodat we blijvend en langdurig mensen met een laag inkomen goede en betaalbare woningen kunnen aanbieden. Zodat we uitermate kwetsbare groepen zoals mensen met een verslaving en dak- en thuislozen door middel van ons vastgoed structuur en zekerheid kunnen bieden. Zodat we aandacht kunnen besteden aan mensen die om welke reden dan ook in de financiële problemen komen en de huur niet meer (kunnen) betalen waardoor het niet nodig is ze uit de woning te zetten. Zodat we aandacht kunnen besteden aan de toekomstige woningmarkt in Twente zodanig dat we ook in de toekomst de juiste woningen op de juiste plek beschikbaar hebben.

Corporaties vervullen een belangrijke maatschappelijke rol. Wij zijn ons daarvan bewust en we weten dat er in ons werkgebied erkenning en waardering is voor die rol. Dat is, naast vele andere afwegingen, de basis voor de keuzes die we maken. Dat wil niet zeggen dat we ons niet bezig houden met de wijze waarop corporaties worden bejegend door politieke partijen en daarmee de tweede kamer, de minister en het ministerie. Binnen de sector is al vele malen opgemerkt dat de bruteringsoperatie van 1994 moet worden afgerond dan wel moet worden teruggedraaid. Er zal een keuze moeten worden gemaakt: of de overheid heeft zeggenschap en is volledig verantwoordelijk voor de volkshuisvesting (al of niet via corporaties) of de overheid trekt zich helemaal terug en de sector wordt definitief verzelfstandigd. In het laatste geval zal ook de onderlinge solidariteit die door middel van het waarborgfonds en het Centraal Fonds wordt geregeld en waarbij zelfs gemeenten nog financieel kunnen worden aangesproken ter discussie moeten komen.

In de discussie over de hervorming van de woningmarkt of beter, de hervorming van het wonen in Nederland, zullen hierover knopen moeten worden doorgehakt. We nemen aan dat de parlementaire enquête over woningcorporaties zal helpen de nodige duidelijkheid te verschaffen. Wij hopen in ieder geval dat de discussie over de positie van corporaties en het doen en laten van corporaties niet op zal leveren dat we weer meer regels over ons heen krijgen. Het is beter na te denken en voorstellen te ontwikkelen voor structurele oplossingen. Oplossingen die uiteraard consequenties hebben. Die er wellicht voor kunnen zorgen dat er sprake zal zijn van een echte woningmarkt waar huren en kopen meer gelijkwaardig worden en waarbij er sprake kan zijn van het betalen van de daadwerkelijke kostprijs van een huurwoning. En dat kan dan wellicht weer bijdragen aan de mogelijkheid om zonder borging van een borgingsinstituut als het WSW (waarbij sprake is van solidariteit en achtervang door corporaties, gemeenten en rijk) de activiteiten van de corporatie te financieren.

Structurele keuzes zullen ook bijdragen aan het meer bedrijfsmatig werken van corporaties en corporaties dwingen terug te gaan naar hun core business: het verhuren en verkopen van goede en

betaalbare woningen aan mensen met een laag inkomen. Op die wijze kan er ook gekomen worden tot een duurzaam (financieel) business model. Het stelsel rond wonen moet worden hervormd. En dat brengt met zich mee dat de corporaties zich zullen moeten hervormen. En dat is alleen maar positief in onze ogen. Domijn is daar mee bezig. We focussen en concentreren ons op onze core business. We hebben die business benoemd en we relateren onze activiteiten daaraan. We hebben opnieuw aangegeven dat we een vastgoedorganisatie zijn met een maatschappelijke taak. We hebben onze maatschappelijke taak gedefinieerd. We hebben bepaald dat we toewerken naar een kleinere organisatie met een flexibele schil. Dat ons organiserend vermogen omhoog moet en we minder in de uitvoering moeten stappen.

Wij werken er aan om over een aantal jaren een organisatie te zijn die op bedrijfsmatige wijze werkt en beschikt over een duurzaam businessmodel.



Deel 1

Volkshuisvestelijk verslag Domijn

2. Vaststelling jaarverslag door het Bestuur

Het Bestuur van Woningstichting Domijn stelt hierbij het jaarverslag 2011 vast.

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

Enschede, 21 mei 2012

J. Salverda
Bestuurder

3. Bestuursverslag en Governancestructuur

3.1 Bestuurlijke organisatie

3.1.1 Bestuur en directie

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

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

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

Domijn kent een directie die bestaat uit de bestuurder (Jan Salverda) en de directeur (Ineke Buursink). Besluiten worden in overleg tussen directeur en bestuurder genomen.

De managers van de verschillende afdelingen binnen Domijn hebben bij deze besluitvorming een adviserende functie. Zij beoordelen vanuit hun discipline de voorstellen waarover de directie moet besluiten. De directeur en de bestuurder hebben een onderlinge taakverdeling die is uitgewerkt in een directiestatuut dat in 2012 zal worden vastgesteld.

Het bestuur legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Dat betekent onder meer dat het bestuur op tijd alle informatie aanlevert aan de Raad van Commissarissen. Hierdoor kan de Raad haar taak op een juiste wijze invullen. De Raad van Commissarissen doet in hoofdstuk 4 verslag van haar toezichhoudende taak.

De bestuurder is in deze functie benoemd voor een periode van vier jaar (de benoemingstermijn eindigt per 30 juni 2015 waarna herbenoeming kan plaats vinden). De vaststelling van de beloning van de bestuurder is een verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen. Vanuit de Raad van Commissarissen is een Remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissie adviseert en bereidt onder meer de beloning van de bestuurder voor. De voltallige Raad van Commissarissen beslist over de voorstellen. De verantwoording van het beleid rondom de bestuurdersbeloning is opgenomen in het verslag van de Raad van Commissarissen (zie hoofdstuk 4).

Wij willen elke vorm van belangenverstrengeling tussen Domijn en de bestuurder vermijden. Daarom moet de Raad van Commissarissen altijd goedkeuring geven voor transacties waarbij mogelijk tegenstrijdige belangen van de bestuurder spelen. Hetzelfde geldt voor transacties die van materiële betekenis kunnen zijn voor Domijn en/of de bestuurder. De bestuurder verklaart dat zich in 2011 geen tegenstrijdige belangen hebben voorgedaan.

Op haar beurt moet het bestuur zorgen dat belangenverstrengeling tussen Domijn en medewerkers van Domijn wordt vermeden en wanneer er wel sprake is van belangenverstrengeling dit op een juiste en integere wijze wordt opgelost. Het is niet mogelijk om te verklaren dat er zich in 2011 geen tegenstrijdige belangen tussen medewerkers en Domijn hebben voorgedaan. Wel kan worden aangegeven dat Domijn een klimaat schept waar over integriteitkwesaties, dilemma's en belangenverstrengeling kan worden gesproken. Geconstateerd wordt dat dit, onder andere door de aandacht voor integriteit en het organiseren van dilemmatrainingen in 2011, meer dan voorheen gebeurt. Ondertussen is geregeld dat in alle voortgangsgesprekken en functioneringsgesprekken het onderwerp "integriteit" expliciet aan de orde wordt gesteld.

Daarnaast hebben alle medewerkers een opgave gedaan van hun nevenwerkzaamheden en is beoordeeld of er sprake is van mogelijke belangenverstrengeling. Daar waar die verstrengeling werd geconstateerd is dat in goed overleg opgeheven. Ook hier moet worden aangegeven dat er geen sprake is van een waterdicht systeem. We zijn afhankelijk van de bereidheid van medewerkers om over zaken die met integriteit te maken hebben open en transparant te zijn. Het is daarom van essentieel belang (meer nog dan van de systemen) dat er een klimaat en cultuur van openheid bestaat. Directie en management van de organisatie hebben daarbij een belangrijke (voorbeeld) functie.

3.1.2 Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Domijn heeft in 2010 besloten om het aantal leden terug te brengen van 7 naar 5. Dat proces is in 2011 in gang gezet. Door het verstrijken van de maximale zittingstermijn heeft één van de leden afscheid genomen en is besloten deze functie niet op te vullen. Vanaf juli 2011 bestond de Raad van Commissarissen uit 6 leden.

Door de wijziging van de Governancecode heeft de Raad van Commissarissen in 2011 besloten het rooster van aftreden te wijzigen. Domijn kende statutair een maximale zittingstermijn van 9 jaren (3 x 3). De nieuwe code schrijft strikt een maximale zittingstermijn van 8 jaren (2 x 4) voor. Door deze wijziging zullen in 2012 twee leden aftreden. Eén van deze vrijkomende posities zal worden opgevuld. Het betreft een zetel beschikbaar voor een huurderscommissaris. De voorbereidingen voor het invullen van de vacature worden in zeer nauw overleg met de huurderskoepel gedaan. Met het aftreden van deze twee leden en de benoeming van één nieuw lid zal de Raad van Commissarissen uit 5 leden bestaan.

Zowel Raad van Commissarissen als de bestuurder vinden het van groot belang dat de Raad niet alleen de informatie die zij nodig heeft voor haar toezichthoudende taak uit de organisatie krijgt. De Raad wil actief inhoud geven aan het begrip haalplicht. De Raad van Commissarissen heeft daarom na goed overleg met de bestuurder van Domijn in 2011 overleg gevoerd met een aantal belanghouders van Domijn.

Verder hebben de huurdercommissarissen periodiek overleg met de huurderkoepel. Daarnaast voert de Raad van Commissarissen met een zekere regelmaat overleg met de ondernemingsraad (ongeveer 3 keer per jaar). Al deze bijeenkomsten vinden plaats zonder dat de bestuurder daarbij aanwezig is.

3.1.3 Organisatie

In 2011 is de organisatie van Domijn niet fundamenteel gewijzigd. De afdeling Wonen is verantwoordelijk voor het totale beheer van onze vastgoedportefeuille, de afdeling Ontwikkeling is verantwoordelijk voor het opstellen van gebiedsvisies en zorgt, in opdracht van de afdeling Wonen, voor de uitvoering van renovatie en herstructureringsprojecten en de realisatie van noodzakelijk geachte nieuwbouwprojecten. De ondersteuning van de operationele processen wordt uitgevoerd door de afdeling Beleid & Bedrijfsvoering. De afdeling Planning & Control bewaakt en controleert of de interne processen en procedures op een juiste, doelmatige en rechtmatige wijze worden uitgevoerd. Het team Vastgoedsturing adviseert de directie over de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille in relatie tot de markt en de wijze waarop het in vastgoed belegde vermogen zich ontwikkelt in relatie tot de financiële continuïteit (duurzaam businessmodel) van de organisatie. De directeur geeft leiding aan de werkorganisatie van Domijn.

3.1.4 Ondernemingsraad

De ondernemingsraad voert jaarlijks een aantal gesprekken met de bestuurder. In 2011 zijn onderstaande onderwerpen aan de orde geweest:

- Het vaststellen van het personeelshandboek. Een wijziging in de CAO van de zakelijke kilometervergoeding heeft veel tijd in beslag genomen. De ondernemingsraad is tevreden over het bereikte resultaat;
- De verschuiving van de projectcoördinatoren van de afdeling Ontwikkeling naar de afdeling Wonen;
- De uitkomsten van het tevredenheidsonderzoek onder medewerkers en de daaruit voortvloeiende acties;
- De uitkomsten van het onderzoek van de visitatiecommissie in 2010 en de daaruit voortvloeiende acties;
- Diverse ARBO-gerelateerde onderwerpen waaronder de klimaatbeheersing in het kantoorpand aan de Boulevard 1945 in Enschede;
- De jaarrekening 2011 en de begroting 2012;
- De voortgang van het invoeren van de werkkostenregeling;
- Het strategisch plan voor de periode 2012 – 2016;
- De huisvesting van Domijn.

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

De gesprekken met de bestuurder en de Raad van Commissarissen verlopen constructief en hebben tot doel het ontwikkelen van de organisatie waarbij beide partijen hun belangen niet uit het oog verliezen.

In 2011 had de ondernemingsraad één vacature. Deze is eind 2011 ingevuld.

3.2 Risicomanagement, integriteit en Governance

3.2.1 Rapportages

Ieder kwartaal leveren we een kwartaalrapportage op. Deze rapportage bestaat onder meer uit:

- Een inleiding en een algemene beschouwing door de bestuurder;
- De voortgang op de gestelde doelen voor dat jaar;
- De voortgang van de verbeteringen die door de externe accountant zijn aangegeven in de managementletter;
- De stand van zaken op basis van de financiële indicatoren en de daarbij gestelde normen;
- De voortgang in onze ontwikkel- en beheeropgave;
- De resultaten van verhuur en verkoop;
- De wijze waarop de organisatie met risico's en risicomanagement omgaat;
- Klachtenmanagement;
- De treasury en de wijze waarop het treasury beleid en management vorm en inhoud wordt gegeven.

De kwartaalrapportage is een belangrijk instrument voor het kunnen volgen van de prestaties van de organisatie. Dit geldt voor zowel de Raad van Commissarissen als voor directie en werkorganisatie.

Daarnaast worden ten behoeve van de besluitvorming over vastgoed door het team vastgoedsturing rapportages opgeleverd die betrekking hebben op het betreffende vastgoed.

In 2011 is opdracht gegeven de klanttevredenheid te verbeteren. De rapportages daarover worden begin 2012 verwacht.

3.2.2 Visitatie

Begin 2011 is het visitatierapport beschikbaar gekomen. De directie heeft daaruit een aantal conclusies getrokken en die conclusies met de Raad van Commissarissen besproken. Dit heeft geleid tot een aantal verbeteracties die in 2011 zijn opgepakt en afgerond. Het betreft de volgende zaken:

- Verbetering van de relatie met belanghouders (overleg RvC – belanghouders);
- Betrekken belanghouders bij de beleidsvorming (gesprekken met belangrijke belanghouders over het strategisch plan 2012 – 2016);
- Meer aandacht voor de financiële positie van Domijn in relatie tot de taak en de ambitie op de middellange en lange termijn (ontwikkeling duurzaam businessmodel, ontwikkeling vastgoedstrategie, ontwikkeling beheerstrategie, ontwikkeling risicomanagement, ontwikkeling beleid ten aanzien van deelnemingen, ontwikkeling investeringsstatuut in 2012, ontwikkeling integraal besluitvormingsprotocol);
- Aandacht voor integriteit binnen de organisatie door middel van dilemmatrainingen;
- Doorontwikkeling strategisch plan Domijn in het strategisch plan 2012 – 2016.

De visitatie van Domijn is, zo blijkt uit het bovenstaande, een instrument geweest om ons en daarmee de organisatie verder te ontwikkelen.

3.2.3 Risicomanagement

In 2011 hebben we verder gewerkt aan de invoering van het zogenaamde risicomanagement. We hebben een aantal belangrijke conclusies getrokken op basis van de werkzaamheden die we rond dit thema in de afgelopen jaren hebben uitgevoerd:

- Risicomanagement als term heeft in zich dat er sprake kan zijn van een systeem en een instrumentarium om risico's in kaart te brengen en risico's te mitigeren;
- Het bovenstaande kan gemakkelijk leiden tot een afvinkcultuur waarbij er absoluut geen sprake is van integrale aandacht voor de risico's waar onze organisatie mee te maken heeft en die beschouwd en besproken moeten worden;
- Er is een groot gevaar dat risicomanagement zoals wij dat uitvoeren te instrumenteel wordt waarmee het een gevaar in zich heeft dat er aan de aanwezige risico's onvoldoende aandacht wordt besteed;
- De manier waarop we tot 2012 met risicomanagement zijn omgegaan heeft ons veel inzicht gebracht in de wijze waarop we de aandacht voor risico's in de organisatie verder willen ontwikkelen.

De koers die we uit willen zetten ziet er als volgt uit:

- Er is binnen de organisatie altijd integrale aandacht voor risico's. Dat geldt niet alleen voor grote investeringen en aankopen maar ook voor de wijze waarop we onze woningen verhuren en verkopen, de wijze waarop we onze begroting opstellen, de wijze waarop we met onze klanten omgaan en de wijze waarop we de pers te woord staan;
- We moeten er voor blijven zorgen dat bij alle besluiten die worden genomen aandacht is voor de risico's en consequenties van het besluit (de uitvoering daarvan). Dit gegeven zal in processen en procedures moeten worden opgenomen. In de voorstellen die naar de directie gaan ter besluitvorming zal zichtbaar aandacht voor risico's moeten zijn;
- Directie, management en medewerkers spreken met elkaar over risico's. De cultuur en de sfeer binnen de organisatie is zodanig dat het gesprek hierover gevoerd kan worden;
- Uiteraard zal er ook "instrumenteel" aandacht moeten zijn voor risico's en de wijze waarop we daar mee omgaan. We zijn kritisch op de werking van het instrumentarium. Het moet ons wat opleveren, we doen het niet omdat het moet.

Uiteraard begrijpen we dat het uitermate belangrijk is dat we aandacht hebben voor de risico's waarmee we te maken hebben. Uiteraard begrijpen we ook dat we inzichtelijk moeten maken dat we de risico's zien en dat we een strategie hebben om die risico's zoveel mogelijk te elimineren. Daarom kunnen we ook niet zonder "instrumentarium". Het mag echter niet de hoofdzaak zijn. Risicobewustzijn is vele malen belangrijker dan het instrumentarium. Daar willen we vooral aan werken.

3.2.4 Codes, Klokkenluidersregeling en Regeling Nevenwerkzaamheden

Domijn handelt naar de Aedescode en de Governancecode. Daar waar er sprake is van afwijkingen wordt dat gemeld en gemotiveerd.

We werken met middelen die mede beschikbaar zijn gekomen door publiek geld (tot 1994). We hebben wettelijk (BBSH en woningwet) een sterke band met de overheden en het publieke domein. Dat betekent dat wij het belangrijk vinden om over ons doen en laten verantwoording af te leggen. Door de positie die we innemen in de samenleving en de wetten en regels die daarbij horen maar ook los daarvan vinden wij het belangrijk dat er sprake is van "Good Governance" en integer handelen en het bewust omgaan met middelen die in ieder geval niet voortkomen uit privé investeringen en bijdragen van mensen die bij onze organisatie werken. Integer handelen wordt verwacht van alle mensen en organisaties die bij onze organisatie betrokken zijn. Het is een belangrijke taak van de Raad van Commissarissen toezicht te houden op de juiste naleving.

Binnen de organisatie is er in het afgelopen jaar veel aandacht voor "integer handelen" geweest. Nagenoeg alle medewerkers hebben deelgenomen aan zogenaamde dilemmatrainingen waarbij het belangrijkste doel was om met elkaar meer door te krijgen waar het over gaat bij het onderwerp "integriteit", te ervaren dat het gesprek hierover van belang is en te komen tot een soort standaard in de zin van "zo doen wij dat bij Domijn" zonder dat dit meteen in regels en codes zal worden vervat.

Daarnaast is er uiteraard ook een administratieve organisatie ingericht en is er sprake van interne controles. Beide zijn van belang voor "Good Governance" en integer handelen. Domijn kent een Gedragscode, een Klokkenluidersregeling en een Regeling Nevenwerkzaamheden.

3.2.5 Procedures en audits

Eind 2011 is het "verbindingenbeleid" van Domijn vastgesteld. In 2012 zullen de verbindingen van Domijn in overeenstemming worden gebracht met het vastgestelde beleid. In 2011 zijn opdrachtgever- en aanbestedingsprocedures opnieuw beschreven en vastgesteld. We zijn in 2011 gestart met het verbeteren van de besluitvormingsprocedure. De wijze waarop we met onderhoud willen omgaan en de manier waarop we het beheer van ons vastgoed willen regelen is in 2011 vastgesteld. In 2011 hebben we onze lange termijn vastgoedstrategie vastgesteld. Dit is verwoord in ons strategisch plan. Als gevolg daarvan hebben we de wijze waarop we met verkoop van ons bezit om willen gaan opnieuw vastgesteld. In 2011 zijn we gestart met het herijken van ons financieel beleid. Vaststelling er van is voorzien in het tweede kwartaal van 2012. We zijn in 2011 gestart met het verbeteren van de besluitvormingsprocedure mede op basis van de verdere uitwerking van het risicomanagement en het opstellen van een investeringsstatuut. Begin 2012 zullen hierover besluiten worden genomen.

De afdeling Planning en Control heeft in het afgelopen jaar veertien audits uitgevoerd. Nog niet alle rapportages zijn beschikbaar. De beschikbare rapportages van de uitgevoerde audits zijn zowel met de directie als met de Auditcommissie besproken. De audits leiden in de meeste gevallen tot verdere verbeteringen van de interne beheerprocessen.

De manager van de afdeling Planning en Control heeft een bijzondere positie. Deze functionaris heeft rechtstreeks toegang tot de Raad van Commissarissen en kan niet door de bestuurder worden ontslagen zonder instemming van de Raad van Commissarissen.

3.3 De volkshuisvestelijke prestaties

3.3.1 Prestaties

Domijn is een vastgoedorganisatie met een maatschappelijke opdracht. Onze kerntaak is het aanbieden van goede en betaalbare woningen aan mensen met een laag inkomen. Identiteit en missie zijn zowel in het strategisch plan 2009- 2012 als in het doorontwikkelde strategisch plan 2012 – 2016 als zodanig benoemd. In 2011 zijn de belangrijkste activiteiten van onze organisatie gericht geweest op deze kerntaak. We hebben vrijkomende woningen verhuurd dan wel verkocht. 98% van alle vrijkomende woningen zijn weer verhuurd aan mensen met een inkomen lager dan € 33.614,-. Hiermee voldoen wij aan de vanaf 2011 geldende toewijzingseisen zoals die in de interim regeling diensten van algemeen economisch belang zijn opgenomen. We hebben in 2011 in totaal 87 woningen verkocht uit de bestaande voorraad en 23 nieuwe woningen. We hebben met de verkoop van de 87 woningen onze doelstelling van 150 verkochte woningen niet gehaald. De oorzaak daarvan is vooral het feit dat de koopmarkt een uitermate moeizame markt is.

We bieden onze vrij komende huurwoningen over het algemeen aan door ze op onze website te plaatsen. Als er meer mensen reageren wordt er door middel van loting bepaald aan wie de woning wordt aangeboden. Dat geldt voor woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 653,-). Woningen daarboven worden verhuurd door onze afdeling makelaardij met als criterium wie het eerst komt, het eerst maalt. Onze kerntaak is het aanbieden van goede en betaalbare woningen aan mensen met een laag inkomen. Wij vinden dat mensen in hoge mate zelf verantwoordelijk zijn voor de keuze die ze maken. Om die reden hanteren wij voor woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens geen minimum inkomenseisen.

In 2011 hebben we onze vastgoedstrategie gewijzigd. Op basis van de markt en wijzigende demografische ontwikkelingen hebben we voor het eerst in de geschiedenis van de corporatie en haar rechtsvoorgangers aangegeven dat we op termijn zullen krimpen. We hebben onderzocht hoeveel woningen we nodig hebben om mensen met een laag inkomen nu en in de toekomst op een goede manier te kunnen huisvesten. Dat verschilt per gemeente waar we werken. Voor de gemeente Enschede geldt dat we 80% van het huidige aantal woningen in die gemeente nodig hebben. Voor de gemeente Losser is dat 85% en voor de gemeente Haaksbergen 75%. Op termijn hebben we over het

totaal 80% van het huidige aantal woningen nodig om op een goede wijze onze kerntaak uit te voeren. Dat heeft geleid tot de volgende strategie: vanaf 2016 zullen we geen woningen meer toevoegen aan de markt en door te slopen, te vernieuwen en te verkopen zullen we vanaf dat jaar jaarlijks met gemiddeld 100 woningen kleiner worden. Tegelijkertijd hebben we aangegeven dat we aan onze kerntaak kunnen voldoen door zowel woningen in de huur als in de koop aan te bieden. Immers, in beide gevallen bieden we goede en betaalbare woningen aan mensen met een laag inkomen. Afgeleid hiervan betekent dit dat al ons bezit te koop is tenzij... De beperking (het tenzij) is vooral gelegen in voornemens het vastgoed te slopen, de technische staat van het bezit en de financiële prestatie van het bezit.

3.3.2 Visie op wonen

De demografische wijzigingen in ons werkgebied hebben als consequentie dat we op "vernieuwende" wijze moeten kijken naar het vastgoed dat we in bezit hebben. Op het moment dat geconcludeerd moet worden dat woningen moeten worden gesloopt is het van groot belang goed te kijken wat en met name ook hoeveel er op de vrijkomende grond gebouwd moet worden. In de tweede plaats zullen we bestaand vastgoed veel meer in moeten zetten voor de huisvesting van bijzondere groepen. In de derde plaats zullen we veel strategischer om moeten gaan met de keuze waar welk type woning wordt gebouwd. Een belangrijk motto daarbij: "iedere woning moet raak zijn" waarbij het niet alleen gaat om nu maar vooral ook om straks.

We moeten ook op een andere, nieuwe manier kijken naar de ontwikkeling en herontwikkeling van bestaande grondposities. In alle gevallen ooit gekocht met het oogmerk om er (op termijn) woningbouw te realiseren. Nu kan worden geconcludeerd dat in veel gevallen die woningbouw niet meer nodig is. In veel gevallen betekent dat ook dat er nauwelijks gegadigden zijn te vinden om de positie over te nemen. Met als gevolg dat we op zoek moeten naar alternatieve toepassingen van het betreffende vastgoed. Domijn is daar mee bezig en in onze ogen lopen we daarmee voorop. In ieder geval doen we dat met het vastgoed dat in bezit is van Hoge Bothof Ontwikkeling BV. Door het vastgoed als het ware beschikbaar te stellen aan initiatieven op het gebied van onder meer sport en talentontwikkeling komt het geheel langzamerhand tot leven en is het geheel langzamerhand levensvatbaar. Zowel als functie voor de naaste omgeving en de stad als ook financieel.

Domijn wil de corporatie zijn in Enschede en wellicht in Twente die dak- en thuislozen en mensen met een verslaving van goede en betaalbare huisvesting wil voorzien in goed overleg en in nauwe samenwerking met gemeenten en zorgpartijen. Er zijn in 2011 concrete afspraken gemaakt over twee te realiseren huisvestingsprojecten, zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw (totaal ongeveer 40 woningen aan de Vlierstraat en de Zenderenbrink). In voorgaande jaren zijn besluiten genomen over (nog te realiseren) andere projecten (Van Goolpand Oldenzaalsestraat, Oosterkerk, Hengelose straat). Domijn werkt ten aanzien van de huisvesting van deze groep nauw samen met Humanitas Onder Dak, Tactus en het Leger des Heils. Na afronding van alle projecten hebben we ongeveer 150 woningen beschikbaar voor deze groep.

Domijn heeft veel afspraken met maatschappelijke partijen over de huisvesting van mensen die mogelijk bijzonder vastgoed nodig hebben. Het gaat daarbij om woningen voor mensen met een beperking of mensen die een vorm van begeleiding nodig hebben. We hebben geconstateerd dat de huisvesting die we hiervoor aanwenden meestal specifiek vastgoed is. In 2011 hebben we, in overleg met belanghouders aangegeven dat we deze groepen zoveel mogelijk willen huisvesten in regulier vastgoed om daarmee de risico's ten aanzien van de algemene bruikbaarheid van vastgoed te beperken. Dat heeft mede te maken met het feit dat zorgpartijen over het algemeen geen langdurige huurcontracten meer willen afsluiten vanwege de onzekerheid van hun financiering en de onduidelijkheid van bijvoorbeeld de AWBZ in relatie tot de WMO. Ook het in gang gezette scheiden van wonen en zorg speelt daarbij een belangrijke rol. Bovenstaande ontwikkelingen hebben niet tot de conclusie geleid dat Domijn geen vastgoed meer beschikbaar wil stellen aan "bijzondere" groepen. Het heeft wel tot de conclusie geleid dat we "bijzondere" groepen graag willen huisvesten in reguliere en bestaande woningen. Overigens hebben nieuwe woningen die we opleveren het label "woonkeur" waardoor de woningen voor nagenoeg iedereen te gebruiken is.

In 2011 zijn we er in geslaagd om door ingrepen in ons bezit het gemiddelde label van D naar C te brengen. Onze beweegredenen om woningen "op te labelen" is dat we de woonlasten betaalbaar willen

houden voor onze klanten, dat we vinden dat onze woningen comfort moeten bieden en een gezond binnenklimaat moeten hebben. Kortom, we doen een investering waardoor de woningen toekomstbestendig worden. Verder spannen we ons in om de energie die nog naar de woning moet zodanig op te wekken dat de kosten ervan los komen van de olieprijs. Met andere woorden, de investering die moet worden gedaan om de energie op te wekken moet terugverdiend worden en een zodanig rendement opleveren dat er na verloop van tijd opnieuw geïnvesteerd kan worden. Het beleid ten aanzien van duurzaamheid zal in 2012 verder worden verwoord.

We hebben in 2011 veel overleg gevoerd met onze belanghouders. We hebben alle belanghouders die hebben meegewerkt aan de visitatie bezocht en hen het rapport overhandigd en aangegeven wat we met de uitkomsten van de visitatie doen. We hebben de gemeenten waar we werkzaam zijn gevraagd hoe zij tegen onze vastgoedstrategie (krimp) aankijken en of er voor de betreffende gemeente negatieve consequenties aan deze strategie zouden kleven.

We hebben naar aanleiding van voorgenomen activiteiten veelvuldig overleg gevoerd met betrokken partijen bij deze activiteiten. Het betreft hier activiteiten die te maken hebben met gebiedsontwikkeling (Overdinkel, Wesselerbrink, Glanerbrug) als ook activiteiten die te maken hebben met buurtbeheer, vastgoedbeheer en vastgoedonderhoud. We hebben veelvuldig overleg gevoerd met de wethouders van de gemeenten waar we actief zijn. De gemeenten hebben ons gevraagd te participeren bij het opstellen van woonvisies en we hebben in 2011 gewerkt aan het maken van prestatieafspraken met deze gemeenten.

We hebben in 2011 veel aandacht besteed aan het onderhoud van ons vastgoed. Belangrijk is daarbij te vermelden dat we besloten hebben om een onderscheid te maken tussen de binnen- en de buitenkant van de woning. De buitenkant onderhouden we in het vervolg als wij vinden dat we wat moeten doen, de binnenkant van de woning doen we als de bewoner van de woning vindt dat er wat moet gebeuren. Daarnaast hebben we besloten dat we meer dan voorheen onderscheid willen maken tussen onze onderhoudsplicht en de wensen van de bewoners. In z'n algemeenheid komt het er op neer dat wij onze woningen goed onderhouden en dat, wanneer de bewoner wil dat er verbeterd wordt, wij dat graag doen maar dan wel tegen een redelijke vergoeding.

Uiteraard is er ook veel werk verzet in het zogenaamde dagelijks onderhoud. Op verzoek van een bewoner worden reparaties uitgevoerd en bij een verhuizing wordt de woning weer geschikt gemaakt voor de volgende bewoner.

In het verdere verslag wordt op alle hierboven genoemde aspecten nader ingegaan.

3.3.3 Financiën

In 2011 hebben we veel aandacht besteed aan ons financieel beleid en de wijze waarop we financieel willen sturen. In de eerste plaats sturen we op rendement. We hebben voor de verschillende vormen van vastgoed verschillende rendementseisen gesteld. In de tweede plaats hebben we een aantal financiële parameters benoemd met de daarbij geformuleerde normen waaraan we moeten voldoen. In de derde plaats hebben we in 2011 veel aandacht besteed aan de sturing op kasstromen, de wijze waarop we rendementen eenduidig willen berekenen en de manier waarop we één en ander inzichtelijk willen maken voor directie en Raad van Commissarissen. In de vierde plaats hebben we ons treasurystatuut herzien. Het betreft een aantal met name technische wijzigingen. Domijn voert een behoudend beleid ten aanzien van treasury. Onze core business is het verhuren en verkopen van woningen. De geldstromen die daarmee zijn gemoeid moeten in onze ogen tamelijk conservatief worden beheerd. Uiteraard sturen we binnen dat kader op een zo laag mogelijke rente. Maar altijd met inachtneming van onze kerntaak.

Onder meer door ons behoudende beleid beschikt Domijn over een financieel gezonde basis. Dit betekent dat onze inkomsten uit verhuur en verkoop voldoende zijn om onze bedrijfskosten, rentelasten en het grootste deel van onze onderhouds- en renovatieopgave te betalen. Ons jaarresultaat wordt echter, naast deze posten, ook beïnvloed door meer boekhoudkundige posten. Vooral door deze posten hebben wij in 2011 een positief resultaat behaald van bijna € 25 miljoen. Voor de beeldvorming is het goed deze boekhoudkundige effecten kort toe te lichten. Enerzijds is gebleken dat, door allerlei maatregelen die we intern genomen hebben ten aanzien van ons vastgoed

(formuleren van markthuren, alle woningen voorzien van een strategie met de daarbij behorende levensduur, beter inzicht in het onderscheid tussen verbetering en onderhoud) de uitkomsten van de jaarlijkse impairment toets positief zijn (impact: ruim € 10 miljoen). Anderzijds zijn een aantal projecten die we in 2011 wilden starten nog niet aanbesteed waardoor de voorziene onrendabele top niet is genomen (impact: € 13 miljoen). Dit zijn de belangrijkste oorzaken van het feit dat we in 2011 een zo fors (boekhoudkundig) resultaat hebben. Het bestuur stelt voor het resultaat toe te voegen aan het eigen vermogen van Woningstichting Domijn.

Algehele conclusie

De directie van Domijn is tevreden over het jaar 2011. En gelukkig zij niet alleen. We merken dat we gewaardeerd worden door huurders, gemeenten en andere belanghouders. We horen dat men de wijze waarop we acteren en onze strategie verwoorden in het doorontwikkelde strategisch plan goed vindt.

Maar er zijn natuurlijk ook klachten. Omdat we niet op tijd reageren. Omdat we zaken misschien niet goed hebben uitgelegd. Omdat wij menen dat we woningen wel of niet moeten opknappen terwijl een klant daarover anders denkt. Omdat wij tot de conclusie komen dat vastgoed moet worden vervangen door ander vastgoed terwijl de bewoner van die woning niet goed weet wat dat voor hem betekent. We merken dat klanten ons niet altijd vertrouwen terwijl wij het zo goed bedoelen...

We zijn dus niet klaar. Maar toch, tevredenheidonderzoek bij klanten leert dat we op de goede weg zijn. Onze accountant geeft in de managementletter aan dat we het goed doen en de zaak goed op orde hebben. En bij de evaluatie van ons doen en laten door de Raad van Commissarissen bleek dat er sprake is van vertrouwen over en weer (RvC – directie) terwijl er toch sprake is van kritische beschouwingen en “gepaste” afstand.

Kortom, tevredenheid over het jaar 2011. Vooral dankzij onze medewerkers.

Enschede, 21 mei 2012
Jan Salverda

4. Verslag van de Raad van Commissarissen

Dit hoofdstuk gaat in op de verantwoording van de Raad van Commissarissen (verder genoemd: RvC). Aan de hand van de Governance Code legt de RvC verantwoording af over, en de besluiten genomen door de RvC. Ook legt de RvC verantwoording af over de beloning die de commissarissen en de bestuurder hebben ontvangen.

4.1 Verantwoording

Het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening zijn door KPMG onderzocht. Daarbij heeft de RvC kennis genomen van de afgegeven controleverklaring en de managementletter. De RvC heeft aan deze jaarverslaglegging haar goedkeuring verleend en het bestuur decharge verleend voor het in 2011 gevoerde beleid.

4.2 Personalia

Bestuurder

De heer Salverda (geboren op 9 februari 1955) is per 19 juli 2007 door de RvC benoemd tot bestuurder. Sinds 1 maart 1998 werkte de heer Salverda als directeur-bestuurder van Woningstichting Lucht & Licht, één van de fusiepartners van Domijn. Er is overeengekomen dat de Corporate Governance Code gehanteerd wordt. Dat betekent dat na vier jaar een expliciete evaluatie plaatsvindt over de herbenoeming van de bestuurder. Deze evaluatie was in het tweede halfjaar van 2010. De beoordeling van de bestuurder en het functieprofiel voor de nieuwe periode leidde tot het besluit tot herbenoeming. De nieuwe periode duurt van 2011 tot 2015. Los van zijn benoeming als bestuurder heeft de heer Salverda een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

De heer Salverda bekleedde in 2011 de volgende nevenfuncties:

- lid van het bestuur van het Architectuurcentrum Twente;
- voorzitter van de Raad van Toezicht van TWT;
- lid van de nationale vergadering van Vereniging de Zonnebloem.

Daarnaast heeft de heer Salverda een functiegebonden nevenfunctie: voorzitter van de Vereniging WoON.

RvC

De RvC telde tot in 2011 zeven commissarissen. Drie van de commissarissen waren benoemd op voordracht van de huurdersbelangen-vereniging. De overige vier commissarissen zijn via een externe procedure geworven. Omdat de RvC terug wil naar een bezetting van vijf commissarissen is na het vertrek van commissaris de heer Niemans in juni dit jaar geen nieuwe commissaris aangetrokken. De RvC bestaat nu nog uit zes commissarissen. In 2012 zullen nog eens twee commissarissen aftreden en zal er één nieuwe commissaris worden aangetrokken. Aangezien er na het vertrek van commissaris de heer Niemans in 2011, er in 2012 wederom een huurderscommissaris vertrekt zal de nieuw aan te trekken commissaris een huurderscommissaris moeten zijn. Het huidige rooster van aftreden is gebaseerd op een zittingsperiode van 3 x 3 jaar (maximaal 12 jaar inclusief de rechtsvoorganger). Dit wordt conform de nieuwe Governancecode teruggebracht tot 2 x 4 jaar. Dit betekent dat geen van de commissarissen langer mag zitten dan tot 2015. Om te voldoen aan de nieuwe Governancecode en om zorg te dragen voor een evenwichtig rooster van aftreden is in september een nieuw rooster van aftreden vastgesteld. In onderstaande tabel is rekening gehouden met dit nieuwe rooster van aftreden.

Tabel 1 Personalia van de Raad van Commissarissen

Naam	Functie	Benoeming
De heer dr. A. Peters (16-03-1946)	<u>Hoofdfunctie:</u> Voorzitter <u>Nevenfuncties:</u> - Voorzitter SER Overijssel - Lid bestuur Nationaal Glasmuseum - Lid Provinciale Adviescommissie Industrieel erfgoed Overijssel	<u>1e benoeming:</u> 20-07-2007 <u>1e herbenoeming:</u> 01-09-2008 <u>2e herbenoeming:</u> 2011

	<p>- Voorzitter RvT Hogeschool Edith Stein/Onderwijscentrum Twente</p> <p><u>Kerncommissie:</u> Geen</p> <p><u>Professionele achtergrond:</u> Directeur bouw- en Ontwikkelingsprojecten</p> <p><u>Expertise:</u> Advies/beleidsondersteuning op het gebied van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Onderwijs, Zorg en Cultuur</p> <p><u>Aandachtsgebieden in RvC:</u> Geen specifiek aandachtsgebied</p>	<p><u>Aftredend:</u> 2015.</p>
--	--	------------------------------------

Naam	Functie	Benoeming
<p>Mevrouw drs. E. Reinders (25-04-1950)</p>	<p><u>Hoofdfunctie:</u> Vice-voorzitter</p> <p><u>Nevenfunctie(s):</u> Geen</p> <p><u>Kerncommissie:</u> Voorzitter Remuneratiecommissie</p> <p><u>Professionele achtergrond:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Senior adviseur M3V adviespartners en Expertis Onderwijsadviseurs - Programmamanagement - Twente School of Education - Voorheen Voortgezet onderwijs <p><u>Expertise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Voortgezet Onderwijs - Coaching & Mediation - Ontwikkeling maatschappelijk Vastgoed - Organisatieontwikkeling <p><u>Aandachtsgebieden in RvC:</u> Geen specifiek aandachtsgebied</p>	<p><u>1e benoeming bij rechtsvoorganger:</u> 1-4-2004</p> <p><u>1^e benoeming:</u> 20-07-2007</p> <p><u>1^e herbenoeming:</u> 2010</p> <p><u>Aftredend:</u> 2012</p>

Naam	Functie	Benoeming
<p>De heer ing. J.B.H. Dercksen (10-07-1944)</p>	<p><u>Hoofdfunctie:</u> Lid</p> <p><u>Nevenfunctie(s):</u> Geen</p> <p><u>Kerncommissie:</u> Lid Remuneratiecommissie</p> <p><u>Professionele achtergrond:</u> Vastgoed</p>	<p><u>1e benoeming bij rechtsvoorganger:</u> 15-1-2004</p> <p><u>1^e benoeming:</u> 20-07-2007</p> <p><u>1^e herbenoeming:</u> 01-09-2008</p> <p><u>2^e herbenoeming:</u></p>

	<u>Expertise:</u> Projectmanagement Vastgoed <u>Aandachtsgebieden in RvC:</u> Geen specifiek aandachtsgebied	2011 <u>Aftredend:</u> 2012
--	---	---------------------------------------

Naam	Functie	Benoeming
De heer W.T.A. Dellepoort (03-08-1947)	<u>Hoofdfunctie:</u> Lid <u>Nevenfuncties:</u> - Voorzitter RvT van Zinzia Zorggroep Renkum - Lid RvT van J.P. van den Bent Stichting Deventer - Lid RvC van Careaz te Lichtenvoorde <u>Kerncommissie:</u> Lid remuneratiecommissie <u>Professionele achtergrond:</u> Directeur Patiëntenzorg Slingeland Ziekenhuis Doetinchem <u>Expertise:</u> - Gezondheidszorg - Operationeel management - Human resource management - <u>Aandachtsgebieden in RvC:</u> Geen specifiek aandachtsgebied	<u>1e benoeming:</u> 20-07-2007 <u>1e herbenoeming:</u> 2009 <u>2e herbenoeming:</u> 2012 <u>Aftredend:</u> 2014

Naam	Functie	Benoeming
De heer drs. G.D. Johans (08-06-1946)	<u>Hoofdfunctie:</u> Lid <u>Nevenfuncties:</u> - Voorzitter gemeentelijke rekenkamers van Groningen, Zandvoort, Dalser en Ommen - Lid Raad van Toezicht Openbare Bibliotheek Enschede - Gastdocent Hogeschool van Amsterdam <u>Kerncommissie:</u> Lid auditcommissie <u>Professionele achtergrond:</u> Econoom/rijksambtenaar <u>Expertise:</u> - Strategie ontwikkeling, besluitvorming en implementatie - Financieel beleid en management - Sociaal beleid - Governance	<u>1e benoeming bij rechtsvoorganger:</u> 01-09-2006 <u>1e benoeming:</u> 20-07-2007 <u>1e herbenoeming:</u> 2008 <u>2e herbenoeming:</u> 2011 <u>Aftredend:</u> 2014

	<u>Aandachtsgebieden in RvC:</u> Geen specifiek aandachtsgebied	
--	--	--

Naam	Functie	Benoeming
De heer drs. A.N. Kreuwel RA (21-06-1966)	<u>Hoofdfunctie:</u> Lid <u>Nevenfuncties:</u> - Lid Raad van Toezicht Bruggerbosch Enschede - Lid/wnd.voorzitter WMO-raad Gemeente Dinkelland (tot 1 januari 2011) - Bestuurder stichting Osteo - Bestuurder Stichting ZGT Overzee <u>Kerncommissie:</u> Voorzitter auditcommissie <u>Professionele achtergrond:</u> Controller/adviseur Vennootschap Twentse Medisch Specialisten, Almelo/Hengelo <u>Expertise:</u> - Maatschappelijk ondernemen - Financial en management controlling <u>Aandachtsgebieden in RvC:</u> Geen specifiek aandachtsgebied	<u>1e benoeming:</u> 20-07-2007 <u>1^e herbenoeming:</u> 2010 <u>Mogelijke 2^e herbenoeming:</u> 2013 <u>Aftredend:</u> 2015

Naam	Functie	Benoeming
De heer drs. J. Niemans (30-04-1950)	<u>Hoofdfunctie:</u> Lid <u>Nevenfuncties:</u> - Voorzitter Beheerscommissie Onroerende Goederen Diaconie Hervormde Gemeente Haaksbergen – Buurse - Lid Raad van Commissarissen Crematoria Twente/Oost Nederland B.V. te Enschede - Secretaris bestuur De Hedwig Carolina Stichting te Willemsoord <u>Kerncommissie:</u> Lid Auditcommissie <u>Professionele achtergrond:</u> - Financieel adviseur - Oud-partner Ernst&Young Belastingadviseurs <u>Expertise:</u> Belastingen en Financiën <u>Aandachtsgebieden in RvC:</u> Deelnemingen	<u>1e benoeming bij rechtsvoorgangers:</u> 1-12-1999 <u>1^e benoeming:</u> 20-07-2007 <u>1^e herbenoeming:</u> 2009 <u>Afgetreden:</u> 30-6-2011

4.3 Werkwijze

De vergaderfrequentie van de RvC is vastgesteld op tenminste vier keer per jaar. In 2011 is de RvC zes keer bijeen geweest waarvan vier keer regulier. Daarnaast komt de RvC een dag bijeen om strategische en organisatie-ontwikkelingsthema's te bespreken, zoals:

- Zelfevaluatie RvC;
- Profiel RvC naar de toekomst;
- Beoordeling en bezoldiging en eventuele herbenoeming bestuurder.

Dit overleg vond plaats in september. In navolging op het stakeholdersbeleid heeft de RvC in 2011 ook een drietal gesprekken gevoerd met stakeholders. In 2011 zijn hiervoor gesprekken gevoerd met zorgcentrum de Posten, Stadsdeel Zuid Enschede en de BNG.

De accountant

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

De RvC benoemt de externe accountant. Benoeming van de huidige accountant was in 2008, voor een periode van vier jaar. De beoordeling van de accountant vindt ieder jaar plaats. Het contract met een accountantsorganisatie mag slechts 1 keer voor maximaal vier jaar verlengd worden, dus een maximale looptijd van acht jaar. Na evaluatie in de vergadering van mei heeft de RvC besloten om nog eens vier jaar met KPMG verder te gaan. De RvC is tevreden over de werkwijze van de accountant en over de branche gerichte deskundigheid.

In mei is de accountant aanwezig geweest bij de vergadering van de RvC om toelichting te geven op het jaarverslag 2010. In november is de accountant aanwezig geweest bij de vergadering van de Auditcommissie om een toelichting te geven op de managementletter 2011.

De RvC kent een Auditcommissie en een Remuneratiecommissie. In de tabel 1 is te zien wie in deze commissies zitting hebben. Met het vertrek van de heer Niemans is de Auditcommissie teruggebracht naar twee commissarissen. De RvC heeft uit haar midden een commissaris gevraagd voorbereidende werkzaamheden te verrichten met betrekking tot het kunnen uitoefenen van goed en adequaat toezicht op de deelnemingen. Deze functie werd uitgeoefend door de heer Niemans. In december is afgesproken dat er geen nieuwe commissaris voor het verbindingsbeleid wordt aangewezen en dat (de voorzitter van) de Auditcommissie het verbindingsbeleid in de gaten houdt. Indien nodig zorgt de Auditcommissie ervoor dat in de RvC vergadering hier aandacht aan wordt besteed. Verder wordt hierover twee keer per jaar gerapporteerd in de kwartaalrapportage en geeft het nieuwe verbindingsbeleid voldoende houvast.

In 2010 heeft de RvC in het kader van de verdere professionalisering van de eigen werkzaamheden een secretaris aangesteld. De secretaris, Rob Andela, neemt deel aan alle vergaderingen, Auditcommissie en Remuneratiecommissie. De secretaris bewaakt de agenda, maakt rapportages en oplegnotities vanuit de diverse overleggen en formuleert waar nodig adviezen.

4.3.1 De remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie van Domijn heeft in 2011 twee keer vergaderd en heeft tot taak voorbereidende werkzaamheden te verrichten die tot voorstellen moet leiden aan de RvC ten aanzien van:

- De beoordeling van het bestuur;
- De bezoldiging van het bestuur;
- De evaluatie van de RvC;
- De voorbereidingen ten aanzien van visitatie;
- Stakeholdersbeleid;
- De governancecode;
- De wijze waarop Domijn integriteit inbedt in haar organisatie.

In 2011 is de beoordeling van de bestuurder door de remuneratiecommissie voorbereid. In september heeft de RvC de bestuurder beoordeeld. De remuneratiecommissie heeft aan de RvC voorgesteld het salaris van de bestuurder conform de "sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties" vast te stellen. Het huidige salaris wordt in afwachting van de verfijning van deze code per 1 januari alleen verhoogd met de jaarlijkse indexatie. De RvC heeft dit voorstel overgenomen. Het salaris van de bestuurder komt boven de per 1 juli geldende sectorbrede beloningscode. De RvC respecteert de bestaande arbeidsovereenkomst op basis van het geldende arbeidsrecht.

Ieder jaar vindt een evaluatie plaats van de RvC. Deze heeft in de maand september plaatsgevonden. Eens in de drie jaar vindt een zogenaamde grondige evaluatie plaats waarbij een externe adviseur wordt ingeschakeld om het proces van evaluatie zorgvuldig te begeleiden en er zal zowel sprake zijn van een collectieve evaluatie (het functioneren van de Raad als geheel) als van een individuele evaluatie. Deze zogenaamde grondige evaluatie heeft voor de eerste keer in het voorjaar van 2010 plaats gevonden en zal in 2013 opnieuw plaatsvinden.

De RvC heeft op basis van de adviezen van de remuneratiecommissie in 2011 de volgende besluiten genomen:

- Akkoord met beoordeling van de bestuurder;
- Akkoord met algemene profielschets RvC;
- Akkoord met evaluatie van het functioneren van de RvC;
- Akkoord met nieuwe rooster van aftreden.

4.3.2 De auditcommissie

De auditcommissie vergaderde in 2011 vijf keer. In de vergadering van november is de accountant aanwezig geweest om een toelichting te geven op de managementletter 2011.

De RvC heeft op basis van de adviezen van de auditcommissie in 2011 o.a. de volgende besluiten genomen:

- Goedkeuren van het jaarverslag 2010;
- Goedkeuren van het treasuryjaarplan 2011 en 2012;
- Goedkeuren van de begroting 2012;
- Goedkeuring nieuwbouw Juliana/Spanbeddestraat;
- Goedkeuring verkoop aandelen NCE BV aan Stedelijk Wonen Vastgoed BV;
- Goedkeuring aan het voortzetten van IT Woon BV;
- Goedkeuring aan de verkoop van onroerend goed en horeca-exploitatie "Le Pompidou";
- Goedkeuring aan de liquidatie van Domijn Horeca BV;
- en verder ter kennis genomen: de kwartaalrapportages, de managementletter e.o. stukken.

4.4 Inhoudelijk toezicht

De RvC toetst jaarlijks, aan de hand van het strategisch plan, de jaarplannen en (meerjaren-)begroting, het te voeren financiële, maatschappelijke en het volkshuisvestelijk beleid voor het jaar. De meer-jarenbegroting voor 2012 is door de RvC goedgekeurd. In de vergadering van november is door de RvC het nieuwe strategische plan 2012-2016 goedgekeurd.

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

Toetsingskader RvC met betrekking tot investeringen

In 2010 zijn nadere normen en voorschriften vastgesteld en procedures aangescherpt voor investeringen in vastgoed. Die voorschriften leidden tot een notitie met limieten voor de bestuurder voor acquisitie, investeringen en desinvesteringen welke door de RvC in 2010 is vastgesteld. Bij transacties die een overschrijding inhouden van de bevoegdheden van de bestuurder, moet de RvC vooraf ingeschakeld worden.

4.4.1 Besluiten

In 2011 zijn de volgende besluiten genomen door de RvC:

- Goedkeuring begroting 2012;
- Goedkeuring treasuryjaarplan 2011 en 2012;
- Goedkeuring geactualiseerd treasurystatuut;
- Goedkeuring jaarverslag en jaarrekening 2010;
- Dechargeverlening bestuur over 2010;
- Beoordeling bestuur over 2011;
- Voortzetting IT Woon BV;
- Verkoop aandelen NCE BV aan Stedelijk Wonen BV;
- Goedkeuring nieuwbouw Juliana/Spanbeddestraat;
- Goedkeuring van de aanbesteding van 9 appartementen Esplanade – Wonen boven winkels;
- Goedkeuring verkoop onroerend goed en horeca exploitatie "Le Pompidou";
- Goedkeuring tot liquidatie van Domijn Horeca BV;
- Goedkeuring nieuw rooster van aftreden;
- Goedkeuring Strategisch plan 2012-2016;
- Goedkeuring verbindingsbeleid;
- Goedkeuring notitie "Waardering projecten in ontwikkeling en grondposities";
- Herbenoeming van de heren Peters, Johanns en Dercksen als lid van de RvC;
- Formatie en kwaliteit RvC;
- Accountantskeuze KPMG voor een nieuwe periode van 4 jaar;
- Voortzetten stakeholdersgesprekken in 2012;
- Goedkeuring voor het verstrekken van een hypotheek t.b.v. Welbions.

Verder is onder meer het volgende aan de orde geweest in de vergaderingen:

- Kwartaalrapportages;
- Managementletter;
- De prestaties van de entiteiten waarin Domijn een belang heeft (deelnemingen);
- Het financieel beleid;
- Meerjarenonderhoud;
- Medewerkerstevredenheidsonderzoek;
- Risicomanagement;
- Terugkoppeling van de gesprekken met de Ondernemingsraad;
- Continuïteitsoordeel 2011 van het CFV;
- Corporatie in perspectief van het CFV;
- Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume van het WSW;
- Uitkomsten stakeholdersgesprekken.

4.4.2 Financiële risicobeheersing

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

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

4.4.3 Interne risicobeheersing en controlesystemen

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

In 2009 is een aanvang gemaakt met het introduceren en implementeren van integraal risico beleid. Deze zijn in 2010 verder uitgewerkt en in 2011 is een begin gemaakt aan de implementatie welke moet leiden tot de vaststelling van een risicoprofiel, het leren benoemen van risico's en het doen van voorstellen ten aanzien van de beheersing van deze risico's. Deze aanpak en invoering van integraal risicomanagement is besproken in de vergadering van mei van de RvC in samenwerking met Deloitte. In de belangrijkste twee doelstellingen van het risicomanagement voor Domijn zijn belangrijke stappen gemaakt. Het betreft hier het in beeld brengen van de beheersingsmaatregelen m.b.t. de toprisico's en de bewustwording binnen Domijn te bevorderen.

De risico's en de beheersingsmaatregelen zijn in 2011 als een risicocontroleregister in een afzonderlijk softwarepakket opgenomen. De RvC wordt d.m.v. de kwartaalrapportage op de hoogte gehouden van de voortgang.

De afdeling Planning en Control voert jaarlijks een aantal audits uit zoals vastgelegd in de goedgekeurde jaarplannen. De verbetervoorstellen naar aanleiding van de interne audits worden met de verschillende managers en teamleiders zodanig besproken dat Domijn de voorstellen kan implementeren. De RvC laat zich mede via de Auditcommissie informeren over de voortgang van ontwikkelingen op het gebied van de interne control. De RvC deelt dan ook de mening van de accountant dat de administratieve organisatie en interne beheersing ruimschoots voldoet aan de minimaal daaraan te stellen vereisten.

4.4.4 Toezicht op verbindingen/nevenstructuren

Domijn houdt de RvC door middel van de kwartaalrapportages op de hoogte van ontwikkelingen en de stand van zaken over de verbindingen en nevenstructuren bij Woningstichting Domijn. In 2008 heeft de heer Niemans als commissaris het specifieke aandachtsgebied 'deelnemingen' toegewezen gekregen. Het aantal deelnemingen en daarmee ook de risico's zijn de afgelopen jaren aanzienlijk verminderd. In 2011 is het verbindingenbeleid goedgekeurd. In december is afgesproken dat er na het vertrek van de heer Niemans en door het verminderen van het aantal commissarissen geen nieuwe commissaris voor het verbindingenbeleid wordt aangewezen. De voorzitter van de Auditcommissie zal het verbindingenbeleid in de gaten houden. Indien nodig zorgt de Auditcommissie ervoor dat in de RvC vergadering hier aandacht aan wordt besteed.

4.5 Professionalisering Governance

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

4.5.1 Verantwoordelijkheden en bevoegdheden

De RvC telde t/m 2011 zeven leden. Drie van hen waren benoemd op voordracht van de huurdersbelangen-vereniging en waren reeds lid van een van de RvC's van de voormalige fusiepartners. De overige vier commissarissen zijn via een externe procedure geworven. Omdat de RvC terug wil naar een bezetting van vijf commissarissen is na het vertrek van commissaris de heer Niemans, in juni dit jaar, geen nieuwe commissaris aangetrokken. De RvC bestaat nu nog uit zes leden. In 2012 zullen nog eens twee commissarissen aftreden en zal er een nieuwe commissaris worden aangetrokken. Aangezien er na het vertrek van de heer Niemans in 2011, er in 2012 wederom een huurderscommissaris vertrekt zal de nieuwe aan te trekken commissaris een huurderscommissaris moeten zijn. In 2011 is een nieuwe profielschets en een algemene beschrijving van de RvC als toezichthoudend orgaan opgesteld. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in de statuten. De verantwoordelijkheden van de bestuurder zijn vastgelegd in de statuten van Domijn en in het directiestatuut. Het directiestatuut zal in 2012 geactualiseerd worden.

4.5.2 Tegenstrijdige belangen

De RvC verklaart dat zich in 2011 geen transacties met tegenstrijdige belangen met leden van de RvC hebben voorgedaan. Hieruit blijkt de onafhankelijkheid van de leden van de RvC.

4.5.3 Visitatie

N.a.v. de visitatie, welke in 2010 heeft plaatsgevonden, is afgesproken om als RvC in 2011 hierop terug te komen om invulling te geven aan de vraag hoe Domijn met de resultaten van de visitatie omgaat. Hierbij zal ook een verdere verdieping van het stakeholdersbeleid op de agenda komen.

In navolging op het stakeholdersbeleid heeft de RvC in 2011 een drietal gesprekken gevoerd met stakeholders. In 2011 zijn hiervoor gesprekken gevoerd met zorgcentrum de Posten, Stadsdeel Zuid Enschede en de BNG. Deze gesprekken zijn zowel door de RvC als de stakeholders zeer positief ervaren en uit deze gesprekken zijn de nodige conclusies getrokken en zijn de nodige aandachtspunten naar voren gekomen. Besloten is om in 2012 hieraan een vervolg te geven en een viertal nieuwe gesprekken in te plannen.

"De visitatiecommissie is van mening dat Domijn zich bijzonder heeft ingespannen om deze visitatie mogelijk te maken. Domijn heeft "ramen en deuren opengegooid" en zich hiermee kwetsbaar durven openstellen. De prestaties van Domijn worden gemiddeld met 6,6 gewaardeerd."

4.5.4 Ontwikkelingen in de branche

De RvC blijft op de hoogte van de ontwikkelingen in de branche door de informatieverstrekking van de bestuurder, door deelname aan congressen en door het lidmaatschap van de vereniging Toezichthouders Woningcorporaties. Ook volgt de RvC de ontwikkelingen in de branche nauwlettend, door de CFV-rapportages, Aedes-documentatie, VROM-informatie en VTW-informatie.

4.5.5 Governance Code

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

Op dit moment zijn er geen afwijkingen van de Governance Code. De volgende zaken zijn uitgewerkt:

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

4.5.6 Vertrouwenspersoon

Volgens de gedragscode heeft de directie de heer Andela aangewezen als onafhankelijk vertrouwenspersoon. Deze benoeming kwam tot stand op advies en met instemming van de Ondernemingsraad. De gedragscode is op 15 oktober 2009 geactualiseerd en de RvC, het bestuur en de Ondernemingsraad hebben deze ondertekend. De vertrouwenspersoon doet jaarlijks verslag van zijn bevindingen. Dit voorziet hij van eventuele aanbevelingen voor nieuw beleid. Hij doet op hoofdlijnen verslag, zonder behandeling van individuele gevallen. Hiermee blijft geheimhouding/anonimiteit van de mensen gewaarborgd. In 2011 heeft de heer Andela veertien meldingen behandeld, tegenover twaalf in 2010.

4.6 Verantwoording aan belanghouders

Conform de doelstelling om structureel invulling te geven aan het overleg met de stakeholders heeft in 2011 een verdere verdieping van het stakeholdersbeleid plaatsgevonden waarbij een drietal gesprekken zijn gevoerd met stakeholders. Deze gesprekken zijn zowel door de RvC als de stakeholders zeer positief ervaren en uit deze gesprekken zijn de nodige conclusies getrokken en zijn de nodige aandachtspunten naar voren gekomen. Besloten is om in 2012 hieraan een vervolg te geven en een viertal nieuwe gesprekken in te plannen.

Ook heeft in 2012 in het kader van het stakeholdersbeleid een gesprek plaatsgevonden tussen de RvC en de huurderskoepel. Daarnaast vinden er jaarlijks gesprekken plaats tussen huurderscommissarissen en de huurderskoepel.

Voor wat betreft de contacten van de bestuurder en de organisatie met belanghouders verwijzen we naar hoofdstuk 9. In dit hoofdstuk gaan we nader in op de horizontale verantwoording en de horizontale dialoog, maar ook op de wijze waarop deze dialoog wordt gewaarborgd.

Er is sprake van een periodiek regulier overleg van de voorzitter van de RvC samen met één lid van de RvC met de Ondernemingsraad. In dat kader heeft de RvC in 2011 in wisselende samenstelling diverse gesprekken gevoerd met de Ondernemingsraad.

4.7 Integriteit

Voor alle medewerkers is een gedragscode van toepassing én een regeling voor nevenwerkzaamheden. De gedragscode omvat tevens een klokkenluidersregeling. De onafhankelijkheid van de leden van de RvC is gewaarborgd conform de gedragscode. Ook in 2011 is nadrukkelijk aandacht besteed aan het thema integriteit binnen de organisatie. Belangrijk is dat integriteit een "intrinsiek" onderdeel van de organisatie wordt waarbij het te allen tijde onderwerp van gesprek kan en moet zijn. In 2011 zijn intern trainingen voor alle werknemers gehouden m.b.t. dilemma's.

In 2011 vond geen transactie plaats waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuur en/of RvC speelden, die van materiële betekenis waren voor de corporatie en de leden van het bestuur en/of commissarissen.

4.8 Verantwoording beleid rondom de bestuurdersbeloning: remuneratierapport

Onderstaand staan de kaders in hoofdlijnen beschreven, die leiden tot een verantwoorde salarisindeling van de bestuurder.

Conform de Code is de bestuurder (de heer Salverda) per 1 juli 2011 opnieuw door de RvC benoemd voor een periode van vier jaar. Aan het eind van iedere 'ambtstermijn' beoordeelt de RvC of het gerechtvaardigd is, deze periode met nogmaals vier jaar te verlengen. Los van de benoeming tot bestuurder heeft de heer J. Salverda een arbeidscontract voor onbepaalde tijd bij Domijn. De bestuurder ontvangt een vast salaris en geen variabele beloning. De reden hiervan is dat de RvC en de bestuurder van mening zijn dat een variabele beloning niet past bij een maatschappelijke organisatie en men wil voorkomen dat een te grote focus op de korte termijn doelstellingen ontstaat. De RvC heeft besloten het salaris van de bestuurder, dat bij de benoeming volgens de geldende governancecode is vastgesteld, bij herbenoeming opnieuw aan de geldende code te toetsen. Dit heeft bij herbenoeming geleid tot het besluit om het salaris alleen te verhogen met de jaarlijkse indexatie. Naast de ingrediënten voor de salarisinschaling (primaire arbeidsvoorwaarden) zijn de volgende secundaire arbeidsvoorwaarden van toepassing voor de heer Salverda. De bestuurder kan beschikken over een auto ter waarde van € 45.000,- exclusief BTW. De CAO is niet op de bestuurder van toepassing.

Er zijn geen afspraken gemaakt over eventuele vervroegde uittreding. Evenmin zijn er afspraken gemaakt over een beëindigingsregeling. De opzegtermijn is conform de CAO woondiensten. De bestuurdersbeloning voor de heer Salverda is in onderstaande tabel weergegeven. Dit zoals de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens (WOPT) ook voorschrijft. Uit dit overzicht blijkt ook dat de bestuurder onder de maximale bezoldigingsnorm volgens de nieuw, nog in te voeren Wet Normering Topinkomens (WNT) blijft van € 223.666,-. Daarnaast zal de rekenmethode per 2013 worden aangepast. In onderstaande tabel wordt het werknemersdeel in de pensioenkosten namelijk 2 keer meegeteld. Volgens de nieuw vast te stellen rekenmethode komt de totale bestuurdersbeloning uit op € 189.672,-.

De maximale bezoldigingsnorm bij een voltijdsdienstverband bedraagt per kalenderjaar voor functionarissen bij woningcorporaties ten hoogste:

- Maximaal € 187.340,- aan beloning (gebaseerd op 130% van het bruto salaris van een minister), vermeerderd met:

- Een gemaximeerde onkostenvergoeding van € 7.559,- (gelijk aan twaalf maal de maandelijkse vergoeding voor de Minister-President en de minister van Buitenlandse Zaken).
- Een gemaximeerde werkgeversbijdrage aan pensioenpremie van € 28.767,- (gebaseerd op de percentages en franchises die het ABP hanteert voor de berekening van de verschillende werkgeversbijdragen bij het Rijk).
- Het werkgeversdeel van de sociale verzekeringspremies die wettelijk of op grond van een algemeen verbindende CAO verplicht zijn. Het werkgeversdeel van de sociale verzekeringspremies is niet genormeerd in de WNT omdat partijen daar geen invloed op hebben.

De nieuw in te voeren WNT normeert alleen het totaal; er is pas sprake van overschrijding van de bezoldigingsnorm als de som van bovengenoemde onderdelen de € 223.666,- exclusief het werkgeversdeel van de sociale verzekeringspremies overschrijdt.

Tabel 2 Bestuurdersbeloning

Categorie	€
Totaal vast inkomen	€ 157.892
Variabele inkomen	n.v.t.
Bijtelling auto	€ 7.281
Vergoeding/inhouding	€ -13.499
Totaal belastbaar inkomen	€ 151.674
Pensioenkosten	€ 52.006
Uitkering bij einde dienstverband	n.v.t.
Totaal	€ 203.680

Verder bedraagt de werkgeverslast voor de sociale lasten € 9.923,-. De totale pensioenkosten bestaan uit een werkgeversdeel (€ 37.883,-) en een werknemersdeel (€ 14.123,-).

4.9 Verantwoording beleid rondom commissarissen honorering

In onderstaande tabel worden de vergoedingen aan de RvC gepresenteerd. De bezoldiging is afgestemd op de adviezen die daaromtrent worden gegeven door de Vereniging van Toezichthouders woningcorporaties en worden conform de honoreringscode commissarissen toegekend. Er zijn in 2011 geen wijzigingen doorgevoerd t.o.v. de honorering in 2010. Hiermee voldoen we aan de Governance Code.

Tabel 3 Overzicht vergoedingen RvC 2011

Commissaris	Honorering (incl. onkosten)
A. Peters (vz)	€12.360
J. Dercksen	€ 9.270
J. Niemans	€ 4.635
E. Reinders	€ 9.270
G. Johans	€ 9.270
B. Kreuwel	€ 9.270
W. Dellepoort	€ 9.270
Onkosten RvC	€ 15.337
Totaal	€ 78.682

De onkosten van de commissarissen bestaan in hoge mate uit de onkosten die zij maken door het bezoeken van diverse trainingen seminars en/of de reiskosten. Daarnaast maken de premie voor de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering, de kosten voor zelfevaluatie en de kosten voor een externe adviseur deel uit van deze onkosten.

De Raad van Commissarissen

Enschede, 21 mei 2012

A. Peters, voorzitter

5. Verhuur van woningen

5.1 Strategisch doel

We leveren goede en betaalbare woningen aan mensen die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. Daarbij zetten we in op vitale en sterke steden, dorpen en wijken en buurten waar mensen worden gestimuleerd tot participatie en emancipatie. Hiervoor zetten we ons vastgoed en vermogen (geld en kennis) in.

5.2 Doelstelling voor dit boekjaar

In 2011 zijn de EU regels nauwgezet toegepast in de toewijzing van woningen. Door overheidsregels is per 1 januari 2011 bepaald dat corporaties ten minste 90% van hun vrijkomende woningen met een huur onder de huurtoeslaggrens (€ 652,52) moeten toewijzen aan huishoudens met een gezamenlijk jaarinkomen tot en met € 33.614,-. De overige 10% mag toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 33.614,-. Het gaat om huishoudens waarvoor woonruimte noodzakelijk is vanwege gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten. Bij overschrijding van deze 10% lopen we het risico van een sanctie. Deze sanctie bestaat uit het beperken van de staatssteun.

In 2011 zijn er in totaal 1.343 verhuringen van woningen geweest met een huurprijs lager dan € 652,52. Hiervan zijn zestien woningen verhuurd aan mensen met een hoger inkomen dan € 33.614,-. Dit komt neer op 1,2%.

5.3 Woonruimtebemiddelingsbeleid

Het uitgangspunt in ons woonruimtebemiddelingsbeleid is dat we niet spreken van woonruimteverdeling maar van woonruimtebemiddeling. Het begrip 'bemiddelen' doet meer recht aan onze missie. Begrippen als zelfredzaamheid, initiatief, eigen verantwoordelijkheid en keuzevrijheid van toekomstige bewoners zijn hierbij van groot belang.

Domijnsleutel

Domijnsleutel is het basissysteem voor de toewijzing van woningen aan woningzoekenden voor alle locaties. Gezien de verschillen die er zijn tussen de volkshuisvestelijke taak in het stedelijke en plattelandsgebied is er voor bepaalde doelgroepen een verschil mogelijk door middel van maatwerk, oftewel woonruimtebemiddeling. Het model heeft een grote flexibiliteit, met mogelijkheden voor lokaal maatwerk. De zelfredzaamheid van onze klant vinden wij erg belangrijk. Hierbij is de informatievoorziening optimaal, zijn de effectiviteit en efficiëntie hoog, staat transparantie voorop en is er sprake van maximale integriteit. Domijnsleutel is een eerlijk systeem waarbij inspanning loont.

Kwetsbare groepen

Naast het algemene beleid bieden we ook maatwerk aan kwetsbare groepen zoals urgenten en dak- en thuislozen. We kennen diverse convenanten met belanghouders (bijvoorbeeld het Leger des Heils, RIBW en Tactus) waarin we de huisvesting van kwetsbare groepen waarborgen. In 2011 hebben we 46 verhuringen gedaan op basis van afgesloten convenanten. Dit is 3% van het totaal aantal verhuringen. Zie ook paragraaf 5.3.3.

5.3.1 Verhuringen woningen Enschede, Haaksbergen en Losser

In tabel 4 leest u het aantal woningzoekenden, het aantal reacties en het aantal verhuringen van 2011. Deze cijfers worden vergeleken met de cijfers van 2010. De verhuringen zijn onderverdeeld naar locatie (Enschede, Haaksbergen en Losser).

Wij merken hierbij op dat in dit jaarverslag meerdere mutatiebegrippen worden gebruikt, waarvan verhuringen en opzeggingen de belangrijkste zijn. Er is sprake van onderscheid. Met verhuringen bedoelen we het aantal nieuwe afgesloten huurcontracten in een boekjaar. Opzeggingen leiden niet altijd in het boekjaar tot een nieuwe verhuring. Reden daarvoor is leegstand aan het einde van het boekjaar (bijvoorbeeld niet aansluitende verhuur, renovatie of mutatieonderhoud). Ook verkochte woningen, bestaand bezit en sloop komen niet terug als een verhuring.

Tabel 4 Verhuringen woningen Enschede

Jaar	Aantal woningen	Aantal verhuringen	%
2010	11.322	1.295	11,4
2011	11.371	1.217	10,7

In Enschede zijn in 2011 minder verhuringen geweest ten opzichte van 2010.

Tabel 5 Verhuringen woningen in Haaksbergen

Jaar	Aantal woningen	Aantal verhuringen	%
2010	2.279	124	5,4
2011	2.283	130	5,7

Naast woningen verhuren we in Haaksbergen 57 overige objecten, waaronder garages, parkeerplaatsen en twee kleinschalige beschermde woonvormen, die onderdak bieden aan PG patiënten.

Tabel 6 Verhuringen woningen Losser

Jaar	Aantal woningen	Aantal verhuringen	%
2010	1.955	113	5,8
2011	1.970	188	9,5

In Losser zijn in 2011 meer verhuringen geweest ten opzichte van 2010.

Tabel 7 Verhuringen woningbezit Domijn totaal

Jaar	Aantal woningen	Aantal verhuringen	%
2010	15.556	1.532	9,8
2011	15.624	1.535	9,8

5.3.2 Gemiddelde reacties Enschede, Haaksbergen en Losser

Tabel 8 Gemiddelde reacties Enschede, Haaksbergen en Losser

Jaar	Woningzoekenden	Reguliere Verhuringen	Reacties	Reactiegraad
2010	15.845	1.532	167.570#	109,4
2011	20.750	1.535	194.004*	126,4

Dit zijn de reacties van woningzoekenden op huurwoningen die onder de huurtoeslaggrens (2010) liggen (€ 647,53).

* Dit zijn de reacties van woningzoekenden op huurwoningen die onder de huurtoeslaggrens (2011) liggen (€ 652,52).

5.3.3 Convenanten

In 2011 heeft Domijn samengewerkt met veertien convenantpartners. In totaal hebben we in 2011 1535 woningen verhuurd waarvan 46 via convenanten. Dit is 3% van de totale verhuringen in 2011.

Tabel 9 Verhuringen woningen aan convenantpartners

	Enschede	Haaksbergen	Losser	Totaal per convenant 2011
Convenanten:				
RIBW	6		1	7
Jarabee	12			12
Kadera	6			6
Tactus	4			4
Humanitas				0
Aveleijn		1	1	2
de Wiem	3			3
St. Maathuis	1			1
All Care	4	1		5
JOD	1	1		2
Leger des Heils	3			3
Interactcontour				0
PITT	1			1
Step up now				0
Totaal	41	3	2	46

5.4 Huurachterstanden & Incasso

Het totaalbedrag aan huurachterstand is in 2011 met 3,6% gestegen. Daarentegen is het aantal klanten met huurachterstand gedaald met 4,4%. Dit betekent dat in 2011 de hoogte van de achterstand per klant is toegenomen. Door verbeteringen in de klantgerichtheid van het incassoproces, namelijk meer en sneller persoonlijk contact bij huurachterstand, is in 2011 voor meer huurders met een betalingsprobleem een passende oplossing gevonden. Als er een huurbetalingsprobleem ontstaat dan zijn er diverse momenten waarop de incassomedewerkers contact zoeken met de huurder. Dit doen wij zoveel mogelijk op basis van persoonlijk contact om te voorkomen dat op termijn ontruiming moet plaatsvinden.

Het percentage automatische incasso's bedraagt circa 78%. Dit is 3% lager dan het percentage in 2010. Ruim 10% van de klanten betaalt de huur per acceptgiro en de resterende 12% betaalt op de manier 'overig'.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de totalen van de huurachterstanden per 31 december 2011. Dit overzicht is aangevuld met het aantal klanten met huurachterstand.

Tabel 10 Huurachterstand op 31 december 2011

Huurachterstand in €	Huurachterstand in % bruto jaarhuur	Aantal klanten huurachterstand
€ 1.589.317	1,70%	1.782

Evenals voorgaand jaar heeft de consulent Huurschulden zeer proactief huisbezoeken afgelegd en betaalaafspraken gemaakt met huurders waarmee het incassoteam in het reguliere proces geen oplossing wist te vinden. Er is geïnvesteerd in een extra functionaris (consulent huurschulden) zodat er nog meer c.q. vaker een huisbezoek afgelegd kan worden bij huurders met betalingsproblemen.

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

In 2011 is een start gemaakt met het vernieuwen van de samenwerkingsafspraken van het convenant 'Meldpunt Huurschulden'. Het huidige Meldpunt wordt beëindigd en de hernieuwde samenwerking krijgt de naam 'Team Vroegsignalering Huurschulden' (TVH). Het grote verschil is dat huurders met betalingsproblemen in het nieuwe TVH ondersteuning krijgen die is afgestemd op hun financiële zelfredzaamheid. Er wordt geïnvesteerd in een integrale aanpak met structurele oplossing voor de betalingsproblemen waarbij de eigen verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid van de huurder centraal staat. Er wordt onderscheid gemaakt tussen huurders die 'niet-willen' en huurders die 'niet-kunnen'. De pilot van deze samenwerking vindt plaats in het eerste kwartaal van 2012 waarna, bij een positieve evaluatie, de implementatie aansluitend wordt doorgevoerd.

Ondanks al deze inspanningen is het aantal huisuitzettingen als gevolg van een huurachterstand het afgelopen jaar sterk gestegen. Met 72 uitzettingen van huishoudens uit woningen werd het voor 2011 gestelde doel - maximaal 43 - niet gehaald.

5.5 Aanzeggingen en ontruiming

Helaas hebben we in 2011 een stijging van het aantal huisuitzettingen niet weten te voorkomen. In de volgende tabel staat hoeveel aanzeggingen tot ontruiming de deurwaarder heeft gedaan en tot hoeveel uitzettingen (primair) op basis van huurschuld dit heeft geleid.

Tabel 11 Aanzeggingen en Ontruiming in 2011

Vestiging	Aantal aanzeggingen	Totaal aantal uitzettingen	Procentueel uitgezet t.o.v. aanzeggingen
Losser	31	7	22,6%
Haaksbergen	23	3	13%
Enschede	227	62	27,3%
Totaal	281	72	25,6%

In het totale aantal zijn twee garages/bedrijfspannen opgenomen die met tussenkomst van de deurwaarder zijn ontruimd.

Voorkomen ontruiming

Naast alle contactpogingen in het reguliere incassotraject zoeken wij en/of de deurwaarder nogmaals contact met alle klanten die een ontruimingsaanzegging hebben ontvangen. Dit doen we telefonisch en schriftelijk maar vooral door huisbezoeken. De consulent Huurschulden van Domijn heeft in 2011 aanzienlijk meer huisbezoeken afgelegd, 549 in 2011 ten opzichte van 308 in 2010. Ons uitgangspunt is dat wij in ieder geval een huisbezoek afleggen bij alle huurders die een ontruimingsaanzegging hebben ontvangen (dit waren er 281 in 2011).

Desondanks is het aantal aanzeggingen waar uiteindelijk een ontruiming heeft plaatsgevonden gestegen. In 2010 werd 19,6% van de aanzeggingen daadwerkelijk ontruimd. In 2011 is dit helaas gestegen naar 25,6%. Uit de eerste analyse over deze stijging zijn de volgende factoren te onderscheiden:

- Extern: bezuinigingen in de schuldhulpverlening (minder verstrekking bijzondere bijstand);
- Extern: economische/financiële crisis en de uitwerkingen daarvan in de maatschappij;
- Extern: EU-norm waardoor middeninkomens aangewezen zijn op geliberaliseerde huurwoningen;
- Intern: Overgang op nieuw credit management softwarepakket (OnGuard);
- Intern: Loslaten van de inkomenseisen bij woningtoewijzing.

5.6 Huuropzeggingen

Het aantal huuropzeggingen in 2011 is hoger dan in 2010. Onderstaande tabel geeft de aantallen per vestiging weer, voorzien van de mutatiegraad.

Tabel 12 Aantal huuropzeggingen in 2011

Vestiging	Aantal opzeggingen 2010	Aantal opzeggingen 2011	Aantal Woningen 2011	Mutatiegraad 2011
Losser	132	191	1.970	9,7%
Haaksbergen	160	170	2.283	7,4%
Enschede	1.333	1.494	11.371	13,1%
Totaal	1.625	1.855	15.624	11,9%

In Enschede en Losser is de mutatiegraad hoger dan in 2010. De mutatiegraad voor Haaksbergen is nagenoeg gelijk gebleven.

5.7 Huurtoeslag

We verzorgen nog steeds de huurtoeslag van een groot aantal klanten. In december 2011 hebben we voor 3.645 klanten de huurtoeslag verzorgd. Dat doen we door de huurtoeslag automatisch te verrekenen met de huur. Het totaal aantal klanten dat daadwerkelijk huurtoeslag ontvangt is niet inzichtelijk. Klanten ontvangen huurtoeslag via Domijn, op hun eigen rekening of via de Stadsbank Oost Nederland.

5.8 Huurprijsbeleid

Wij hebben ons huurprijsbeleid 2011 in het eerste kwartaal van 2011 vastgesteld, om tijdig de jaarlijkse huurverhoging uit te kunnen voeren. In 2011 hebben we de huur van onze woningen per 1 juli 2011 verhoogd met maximaal 1,3% (inflatievolgend). Hiernaast hebben wij in 2011 ons markthuurbeding vastgesteld. Dit betekent dat voor elke vrijkomende woning bij mutatie de huur wordt gesteld op de markthuurbeding. Huurders van woningen die binnen drie jaar worden gesloopt kregen geen huurverhoging. Tabel 13 geeft de werkelijke huurstijging per 1 juli 2011 weer (woningen en Bedrijfsmatig Onroerend Goed).

Tabel 13 Werkelijke huurstijging per 1 juli 2011

Huursom per maand:		
Per 30 juni 2011	Per 1 juli 2011	Procentuele stijging
€ 7.330.160,-	€ 7.419.670,-	1,22%

Er zijn in 2011 geen bezwaren conform 'de bezwaarprocedure jaarlijkse huurverhoging' ingediend tegen de voorgestelde jaarlijkse huurverhoging.

5.9 Huurderving

We willen het aantal leegstaande woningen natuurlijk zo laag mogelijk houden. In 2011 stond een totaalpercentage van 2,75% van de brutohuurbeding jaaropbrengst van onze woningen leeg. Dat kostte € 2.562.827,-. Een aantal woningen konden we niet verhuren, omdat er niet meteen een kandidaat voor was:

- Streefcijfer: 0,20%
- Gerealiseerd: 0,19%

Ook zijn er woningen die we niet of nog niet willen verhuren. Het gaat dan om woningen die we bewust leeg laten staan: vanwege renovatie, herstructurering, sloop, verkoop of andere ingrijpende maatregelen:

- Streefcijfer: 2,5%
- Gerealiseerd: 2,75%

5.10 Verkoop van woningen

Voor het jaar 2011 hadden we begroot 150 woningen uit onze bestaande voorraad te verkopen. In 2011 zijn 87 bestaande woningen en 23 nieuwbouwwoningen verkocht. Dit zijn minder woningen dan begroot, voornamelijk als gevolg van de situatie op de woningmarkt. De gemiddelde opbrengst per woning lag met € 135.955,- wel op het niveau van de begroting.

Toetsing bij verkoop van woningen

Als eerste toetsen we op de richtlijnen van de overheid voor het verkopen van woningen van de corporatie. In 2010 is de notitie 'Verkoopstrategie, de route naar een verantwoorde verkoopselectie juni 2011' vastgesteld door de directie. Op basis van de criteria zoals omschreven in deze notitie wordt in overleg met de afdeling Vastgoedsturing bepaald welke woningen op de vrije markt aangeboden worden.

Zittende huurder

Bij huurwoningen die verkocht worden, komen de zittende huurders eerst in aanmerking voor het kopen van de woning. Als er geen interesse is wordt de woning bij mutatie op de vrije markt aangeboden.

Tabel 14 Overzicht totaal bestaande woningen

Overzicht totaal bestaande woningen	
Totaal aantal gepasseerde aktes van levering incl. 4 kavels (€ 301.605,-)	91
Totaal geleverd in euro's	€ 12.129.679,20

Tabel 15 Overzicht totaal nieuwbouw

Overzicht totaal nieuwbouw	
Totaal aantal gepasseerde aktes van levering	23
Totaal geleverd in euro's	€ 4.821.824

Tabel 16 Verkoopresultaten 2011

Verkoopresultaten		Normaal	Koopgarant
Enschede bestaande bouw	Appartementen	0	7
	Eengezinswoningen	35	5
Haaksbergen bestaande bouw	Appartementen	0	0
	Eengezinswoningen	20	6
Losser bestaande bouw	Appartementen	0	0
	Kavels	4	0
	Eengezinswoningen	10	4
Totaal bestaande bouw	Appartementen	0	7
	Kavels	4	0
	Eengezinswoningen	65	15
Enschede nieuwbouw	Appartementen	1	9
	Eengezinswoningen	13	0
Totaal nieuwbouw	Appartementen	1	9
	Eengezinswoningen	13	0

Tabel 17 Gemiddelde verkoopopbrengst bestaande bouw 2011

Gemiddelde verkoopopbrengst bestaande bouw 2011

€ 11.828.074,80 / 87 woningen = € 135.955,-

Overige verkopen

Naast de verkoop van woningen uit ons bestaande bezit, hebben we in 2011 ook diverse posities verkocht waar op basis van onze portefeuillestrategie niet op korte termijn (her)ontwikkeling plaatsvindt. Dit heeft een totale opbrengst opgeleverd van € 5,6 miljoen, gelijk aan de boekwaarde van deze posities.

6. Kwaliteit en samenstelling van de vastgoedportefeuille

6.1 Strategisch doel

"Domijn is een vastgoedorganisatie met een maatschappelijke taak. Bij de uitvoering van onze kerntaak en onze maatschappelijke taak staat ons vastgoed centraal. Wij kiezen ervoor om met name te werken in de gemeenten Enschede, Haaksbergen en Losser. In dat gebied bezitten wij ongeveer 15.500 woningen."

Om deze visie te kunnen realiseren moeten we de vastgoedportefeuille kunnen 'sturen' op volkshuisvestelijke functies, rendementsmogelijkheden en waardeontwikkeling (zowel maatschappelijk als financieel). Kortom:

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

De mate waarin we in staat zijn onze visie te realiseren is mede afhankelijk van het financiële rendement dat we maken op ons vastgoed. Het sturen op inkomsten en uitgaven (kasstromen) en waardecreatie wordt hierbij steeds belangrijker. Daarbij willen we de maatschappelijke meerwaarde in wijken en buurten en de betaalbaarheid niet uit het oog verliezen. Kortom:

"We sturen op financieel rendement van het vastgoed. Met dit rendement kunnen we onze maatschappelijke taken uitvoeren. Vanwege zowel risicospreiding als onder andere leefbaarheid van buurten en wijken investeren we ook voor andere groepen dan alleen de primaire klantgroep. Om rendementen te realiseren is zicht op de bestaande en te ontwikkelen vastgoedportefeuille noodzakelijk. Het portfoliomanagement is gericht op het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige en duurzame vastgoedportefeuille, die ons in staat stelt onze missie te realiseren. Dit bereiken we door transformatie, herstructurering en strategische toevoegingen in de vastgoedportefeuille."

6.2 Doelstelling voor dit boekjaar

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

Omvang en samenstelling vastgoedportefeuille

- We sturen op de lange termijn op een vastgoedportefeuille die de eerste jaren in omvang gelijk blijft en daarna gaat afnemen. Dit als gevolg van demografische ontwikkelingen die een trend tonen van een langdurig aanhoudende 'krimpende markt'. Een krimpende portefeuille is hierdoor eerder te verantwoorden dan groei van het bezit;
- We zetten onze vastgoedportefeuille vooral in voor het bedienen van de primaire klantgroep. We verwachten hiervoor op lange termijn gemiddeld 80% van onze huidige voorraad (dit zijn ongeveer 12.000 woningen) nodig te hebben. Dit percentage is nader gedifferentieerd per gemeente. Hiermee voldoen we aan de volkshuisvestelijke opgave binnen ons werkgebied.

Bij keuzes in de vastgoedportefeuille worden de volgende kwalitatieve speerpunten gehanteerd:

- Duurzaamheid;
- Kwaliteit volgens het label Woonkeur/doelgroepenafhankelijke bouw;
- Differentiatie binnen de woningportefeuille;
- Een toenemend aantal één- en tweepersoons huishoudens.

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

Beheer- en transformatieopgave

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

Woonlasten en duurzaamheid vinden wij belangrijk. Dit betekent dat Domijn investeert in maatregelen die de energievraag van woningen beperken of de energielasten – nu, maar vooral in de toekomst – gelijk houden.

Domijn maakt een nadrukkelijk onderscheid tussen onderhoudsactiviteiten (plicht) en verbeteringen (keuze). Klanten worden nadrukkelijk betrokken bij de voorbereidingen van renovaties en andere ingrepen in ons vastgoed. Wanneer klanten vragen om verbeteringen aan ons vastgoed, betalen zij daarvoor.

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

Deze strategie vertaalt zich in de volgende gemiddelde aantallen per jaar:

- Verkoop - 100
- Sloop - 100
- Nieuwbouw +100

Hiernaast renoveren wij jaarlijks gemiddeld 2% van ons totale bezit, dit zijn ongeveer 300 woningen.

6.3 Resultaten 2011: Omvang en samenstelling vastgoedportefeuille

Onderstaande tabel geeft de omvang en samenstelling van het bezit aan (uitsluitend woningen, exclusief bedrijfsruimten) na alle transformatieactiviteiten die in 2011 zijn gerealiseerd. De weergave toont het bezit in aantallen, percentages en technisch type, gespecificeerd naar gemeente en prijsklasse.

Tabel 18 Omvang en samenstelling vastgoedportefeuille

Categorie	Type	Enschede		Haaksbergen		Losser		Eindtotaal	
		Aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
<652,52	EGW	4.342	38,2	1.453	63,6	1.404	71,3	7.199	46,1
<652,52	MGW	6.385	56,1	721	31,6	512	26,0	7.618	48,8
Totaal <652,52		10.727		2.174		1.916		14.817	
>652,52	EGW	226	2,0	14	0,6	45	2,3	285	1,8
>652,52	MGW	418	3,7	95	4,2	9	0,4	522	3,3
Totaal >652,52		644		109		54		807	
Eindtotaal		11.371	100,0	2.283	100,0	1.970	100,0	15.624	100,0

Constateringen:

- Er is sprake van een licht gegroeide vastgoedportefeuille ten opzichte van 2010 (+68). De omvang van het bezit op 31 december 2010 was 15.556;
- Er is sprake van een lichte daling van het primaire bezit (<€ 652,52) en een lichte stijging van het niet-primaire bezit (>€ 652,52). De samenstelling van het bezit op 31 december 2010 was: 95,4% sociaal bezit en 4,6% luxe huur;
- Het woningaantal, de percentages en de samenstelling van het bezit wijzigen licht onder invloed van uitgewerkte beleidskeuzes als gevolg van de verkoopstrategie en het (markt)huurbeleid. De mate van deze wijzigingen is afhankelijk van de som aan gerealiseerde transformatieactiviteiten over een jaar, de mutatiegraad en de mate waarin wij onze verkoopambities weten te realiseren.

6.4 Resultaten 2011: Beheeropgave

Vastgoedbeheer is verantwoordelijk voor de begroting Technisch Beheer. Het jaar 2011 stond grotendeels in het teken van een heldere definitie en registratie van verschillende onderhoud- en verbeteractiviteiten. Het adequaat implementeren hiervan heeft meer tijd gekost dan aanvankelijk ingeschat. Wel zijn wij erin geslaagd onze begroting 2012 op te bouwen volgens de uitgangspunten van deze nieuwe kostenstructuur. Het vertrouwen in de eerste resultaten heeft ertoe geleid dat is overgegaan op een versnelde implementatie van het 'klantgestuurd onderhoud'.

Met het Technisch Beheer sturen we meer op de uitgaven en (met name) de inkomsten. Dit betekent een duidelijke scheiding in onderhoudskosten (plicht) en verbeteringen (keuze). Dit leidt tot een zuivere en transparante toewijzing van financiële middelen. De totale onderhoudsopgave is hierbij bepaald door de technische noodzaak als plicht voor de beheerder. Sterker: met de implementatie van het 'klantgestuurd onderhoud' wordt de klant in staat gesteld om zelf te bepalen welke activiteiten uitgevoerd worden maar ook op welk moment. De activiteiten worden ook hier weer gespecificeerd naar plicht en keuze. De totale kwaliteitsimpuls/verbeteropgave wordt bepaald door vastgestelde beleidsvoornemens (waaronder het thema 'Duurzaamheid', punt 6.6) en wederom (individuele) klantwensen.

De uitgaven aan onderhoud zijn in 2011 als volgt gespecificeerd naar onderhoudscomponenten conform het Technisch Beheer:

Tabel 19 Specificatie uitgaven Technisch Beheer

	Begroot 2011	Werkelijk 2011	Werkelijk 2010
	X € 1.000	X € 1.000	X € 1.000
Planmatig onderhoud	16.190	10.102	10.904
Mutatieonderhoud	2.085	2.253	2.299
Klachtenonderhoud	3.665	5.034	4.428
Totaal	21.940	17.389	17.631

Planmatig Onderhoud

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

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

De besteding aan de grootste kostenposten van onderhoud zijn:

- Ongeveer 15% aan schilderwerk;
- Ongeveer 18% aan dakwerkzaamheden;
- Ongeveer 17% aan CV vervanging;
- Ongeveer 23% aan onderhoud dat in contracten is ondergebracht.

De overige 27% besteedden we aan overige planmatige activiteiten zoals:

- Gevelwerkzaamheden;
- Reinigingswerkzaamheden;
- Bestratingswerkzaamheden;
- Kozijnvervangingen;
- Binnenonderhoud (keuken, badkamer en toiletvervanging);
- Diverse installatiewerkzaamheden (waaronder liftonderhoud/vervanging, integrale cv-installaties en mechanische ventilatie).

De werkelijke lasten van planmatig onderhoud zijn 37% lager dan begroot. De belangrijkste redenen zijn:

- Overloop 2011 naar 2012:
Dit zijn werken die in 2011 zijn begroot maar die in 2012 worden afgerond en gefactureerd. Er zijn twee soorten overloop:
 - mét verplichting: € 1.360.000,-. Dit zijn werkzaamheden die in opdracht zijn gegeven maar waarvan de uitvoering nog niet is afgerond;
 - zónder verplichting: (€ 1.866.000,- + € 609.000,-). Dit zijn werkzaamheden die nog niet in opdracht zijn gegeven inclusief € 609.000,- overloopbudget in het kader van duurzaamheid;
- Gunstig aanbestedingsresultaat: € 802.000,-;
- Vervallen werkzaamheden: € 947.000,-.

Mutatieonderhoud

Dit betreft onderhoud dat zich bij mutatie, inspectie of verzoek van de klant openbaart als achterstallig onderhoud. Over 2011 hebben we € 2.253.000,- aan mutatieonderhoud uitgegeven. De werkelijke kosten in mutatieonderhoud zijn 8% hoger dan begroot. Ten opzichte van 2010 is het mutatieonderhoud gelijk gebleven. Bij de begroting is rekening gehouden met een voortzettende daling in het aantal mutaties, echter in 2011 is dit aantal ten opzichte van 2010 gestegen.

Klachtenonderhoud

Klachtenonderhoud betreft het ad hoc oplossen van problemen, vaak door het verrichten van reparaties. In 2011 hebben we hier € 5.034.000,- aan uitgegeven. Dit is 38% hoger dan begroot. Ten opzichte van 2010 is dit met 14% toegenomen. Deze overschrijdingen zijn intern geanalyseerd om structureel meer grip op het klachtenonderhoud te krijgen. Dit is in gang gezet met de implementatie van het Technisch Beheer. Er lijkt in ieder geval een trend waarneembaar tussen de gemiddelde ouderdom van ons bezit en de toename van klachtenonderhoud. Dit onderstreept de noodzaak tot een verdere integratie en afstemming tussen klachten- en planmatig onderhoud.

6.5 Resultaten 2011: Transformatieopgave

De volgende tabel geeft het totaal aan transformatieactiviteiten van woningen in 2011 weer, gespecificeerd naar verkoop, sloop en nieuwbouw:

Tabel 20 Transformatieactiviteiten 2011

	Begroot 2011	Gerealiseerd 2011	% t.o.v. begroting
Nieuwbouw huur	138	144	104%
Nieuwbouw koop	33	32	97%
Verkoop	150	87	58%
Renovatie woningen	177	85	48%
Sloop	216	32	15%
Aankoop	-	Zie tabel 24	-

De verklaringen hiervoor zijn:

- De bouwproductie nieuwbouw (koop + huur) ligt in lijn met de begroting;
- De verkoopambitie bestaande voorraad bedroeg over 2011 150 woningen. Hiervan is 58% gerealiseerd. Daarnaast zijn verkopen gerealiseerd die betrekking hebben op activa niet zijnde woningen (zie tabel 25), die niet in dit percentage zijn meegenomen;
- Ten opzichte van de begroting is 48% van de renovatieopgave gerealiseerd. Het verschil komt door vertraging in de geplande renovatie van de Rechterveldebrink;
- Het verschil in aantal gesloopte woningen komt door vertraging in geplande ontwikkelingen (vooral de gefaseerde herstructurering Wesselerbrink);
- De aankopen die in 2011 zijn gedaan hebben te maken met de gerealiseerde dan wel ingeplande ontwikkelingen. Deze aankopen variëren in omvang en aard: grond, bedrijfsruimte, enzovoort. Daarnaast hebben we een aantal woningen in het kader van Koopgarant terug moeten kopen.

Woningtypen

- Alle gesloopte woningen zijn meergezinswoningen zonder lift;
- Van de opgeleverde nieuwbouw huurwoningen zijn 15% grondgebonden woningen en 85% appartementen;
- Van de opgeleverde nieuwbouw huurappartementen wordt 73% ingezet voor de zorg;
- Alle opgeleverde nieuwbouw koopwoningen zijn meergezinswoningen (appartementen).

In 2011 hebben we veertien woningen opgeleverd met gemiddelde stichtingskosten hoger dan € 200.000,-. Dat zijn veertien luxe huurappartementen De Kiepe, gebouwd in combinatie met een nieuw gezondheidscentrum in de wijk Wesselerbrink in Enschede. Deze woningen zijn gebouwd om de differentiatie binnen de wijk te bevorderen.

Gerealiseerde nieuwbouw 2011

De volgende tabel geeft weer waar we de nieuwbouw gerealiseerd hebben.

Tabel 21 Locaties nieuwbouw

Plaats	Omschrijving	Huur/koop	Doelgroep	Gehandicapten voorzieningen?
Haaksbergen	15 appartementen + 1 algemene ruimte (DAEB)	Huur	Zorg	Ja
Haaksbergen	14 appartementen + 1 algemene ruimte (DAEB)	Huur	Zorg	Ja
Overdinkel	1 appartementengebouw (t.b.v. 18 PG patiënten)(DAEB)	Huur	Zorg	Ja
Overdinkel	16 appartementen (DAEB)	Huur	Doelgroep onafhankelijk	Rolstoelvriendelijk
Overdinkel	10 appartementen (DAEB)	Huur	Doelgroep onafhankelijk	Rolstoelvriendelijk
Enschede	14 appartementen (niet DAEB)	Huur	Doelgroep onafhankelijk	Rolstoelvriendelijk
Enschede	16 appartementen (DAEB)	Huur	Zorg	ja
Enschede	32 appartementen (niet DAEB)	Koop	Doelgroep onafhankelijk	Rolstoelvriendelijk
Weerselo	58 appartementen (onzelfstandige woonruimte) (DAEB)	Huur	Zorg	ja

Renovatie woningen

De volgende tabel geeft de renovaties in 2011 weer.

Tabel 22 Renovaties in 2011

Plaats	Aantal woningen	Uitgevoerde werkzaamheden
Haaksbergen	16 woningen	Renovatie van douche, keuken en toilet + duurzaamheidsmaatregelen.
Overdinkel	24 woningen	Renovatie van douche, keuken en toilet + duurzaamheidsmaatregelen.
Overdinkel	20 woningen	Renovatie van douche, keuken en toilet + kozijnvervangings + duurzaamheidsmaatregelen .
Enschede	21 woningen	Casco renovatie + kozijnvervangings + vervanging van douche, keuken en toilet + duurzaamheidsmaatregelen (gevel- dak- en vloerisolatie) + vervanging vloeren en plafonds + vervanging elektrische installaties + aanbrengen mechanische ventilatie.
Enschede	4 woningen	Gevelrenovatie + renovatie van douche, keuken en toilet.

Sloop 2011

De volgende tabel geeft de sloop in 2011 weer.

Tabel 23 Sloop in 2011

Plaats	Aantal woningen	Toelichting
Enschede	32 woningen	Sloop ten behoeve van vervangende nieuwbouw (start ontwikkeling in 2014 of 2015)

Aankopen in 2011

De volgende tabel geeft de aankopen in 2011 weer.

Tabel 24 Aankopen in 2011

Locatie	Type aankoop	Bedrag	Toelichting
Enschede			
De Klomp	appartement	€ 140.000,-	Strategische aankoop i.v.m. bestemmingsplanprocedure ontwikkeling van Goolpand; appartement wordt t.z.t. weer verkocht.
Hofpassage	grond	€ 70.000,-	Verplichting uit verleden, grond was nog niet overgedragen aan Domijn. Locatie is inmiddels ontwikkeld.
Bijvank/ Windroos/Leunenberg	grond	€ 882.840,-	Verplichting uit verleden, grond was nog niet overgedragen aan Domijn. Locatie is inmiddels ontwikkeld.
Geesinkbraakweg	Grond + opstal	€ 1.700.000,-	Ontwikkellocatie t.b.v. 90 appartementen (54 regulier en 36 onzelfstandige woonruimtes).

Daarnaast hebben we 12 woningen in het kader van koopgarant terug moeten kopen.

Overige transformatie activiteiten in 2011 (niet zijnde woningen)

De volgende tabel geeft de transformatieactiviteiten van de niet zijnde woningen in 2011 weer.

Tabel 25 Transformatieactiviteiten niet zijnde woningen in 2011

Plaats	Type transformatie	Toelichting
Haaksbergen	Nieuwbouw huur	Parkeerplaatsen + fietsenstalling in parkeerkelder (in combinatie met nieuwbouw appartementen).
Enschede	Nieuwbouw huur	Commerciële ruimte 3.300 m2 + parkeerplaatsen in parkeerkelder (in combinatie met nieuwbouw appartementen).
Weerselo	Nieuwbouw huur	Woonzorgcomplex (58 eenheden).
Enschede	Verkoop	Bedrijfspannend t.b.v. horeca-activiteiten.
Losser	Verkoop	Grondpositie 2.470 m2 oude kantoorlocatie.
Hengelo	Verkoop	Verkoop Marskant e.o. uit voorraad koopwoningen.

Nieuwbouw 2012

De volgende tabel geeft de verwachte op te leveren nieuwbouw in 2012 weer.

Tabel 26 Verwachte opgeleverde nieuwbouw in 2012

Plaats	Huur	Doelgroep	Gehandicapten voorzieningen?
Losser	13 appartementen	Zorg	Ja
Overdinkel	4 grondgebonden woningen	Doelgroep onafhankelijk	Nee
Enschede	63 appartementen	Doelgroep onafhankelijk	Rolstoelvriendelijk
Enschede	33 appartementen	Zorg	Ja
Enschede	9 appartementen	Doelgroep onafhankelijk	Nee
Enschede	23 appartementen	Zorg	Ja
Enschede	6 grondgebonden woningen	Doelgroep onafhankelijk	Nee
Plaats	BOG huur	Doelgroep	Gehandicapten voorzieningen?
Haaksbergen	CLV-gebouw	-	-
Plaats	Koop	Doelgroep	Gehandicapten voorzieningen?
Enschede	Gezondheidscentrum	-	-

6.6 Speerpunt Duurzaamheid

Woonlasten en duurzaamheid vinden we belangrijk. Dat betekent dat Domijn investeert in maatregelen die de energievraag van woningen beperkt of die de energielasten, vooral in de toekomst, gelijk houden. We willen betaalbare woningen die comfortabel en gezond zijn voor onze klanten. We stellen de klant hierbij centraal in ons handelen en bieden op maatwerkgerichte service. Een andere belangrijke reden waarom we duurzaamheid belangrijk vinden is dat we een bijdrage willen leveren aan nationale en internationale milieudoelstellingen. We werken aan een duurzame, betaalbare en toekomstbestendige woningvoorraad.

Doelen

Op de lange termijn tot en met 2020 hebben we ons de volgende doelen gesteld:

- CO2 uitstoot van de woningvoorraad omlaag met 20%;
- Aandeel duurzame energie verhogen naar 20%;
- Energiebesparing stimuleren bij huurders, streven is 2% per jaar;
- Woonlasten bij huurders in evenwicht brengen (huur versus energielasten);
- Duurzame gebiedsinrichting en exploitatie.

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van onze bedrijfsvoering. Door de interne adviseur Duurzaamheid, als specialist en aanjager, richten we ons op het verwezenlijken en verankeren van de doelen en ambities. Innovatie is hierbij ook van belang. In 2011 is gestart met het uitwerken van een business case voor het grootschalig aanbieden van duurzame energie aan onze huurders. Begin 2012 wordt dit opgeleverd. Het is de intentie om de energielasten te beperken waardoor de woonlasten in evenwicht zijn.

Voor 2011 waren de volgende doelstellingen geformuleerd:

- 2% CO2 reductie via labelverbetering bij onderhoud, renovatie en nieuwbouw;
- 2% energiebesparing via labelverbetering en gedragsbeïnvloeding bewoners;
- 1% toevoeging duurzame energie.

Resultaat

Door ingrepen in het woningbezit en mutaties in de energielabels is het gemiddelde label verbeterd van label D naar C.

Tabel 27 Resultaten 2011

Monitoren op:	Doel 2020	Doel 2011	Gerealiseerd 2011
CO2 reductie	20%	2%	1%
Energiebesparing	20%	2%	2%
Duurzame energie	20%	1%	0%

Op 1 januari 2011 waren 14.881 woningen gelabeld. Op 31 december 2011 was dit aantal 15.146. Dit is circa 97%. In 2011 vonden 1.148 wijzigingen in energielabels plaats. Hiervan hebben 939 woningen een labelverbetering ondergaan door ingrepen op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast zijn nieuwe woningen gelabeld en zijn woningen verkocht. Dit alles heeft invloed op het resultaat. Het gevolg van het toevoegen van nieuwe labels, verkopen, mutaties en ingrepen (renovatie, onderhoud) is dat de totale CO2 uitstoot van het bezit over 2011 is gedaald met 1% (387.789 kg CO2).

De gemiddelde CO2 uitstoot per woning is door de energetische ingrepen gedaald van 2.843 kg per woning naar 2.824 kg per woning. Dit is een daling van 0,7%. Daarmee voldoen we niet aan de gestelde opgave. De energiebesparing opgave (EI index) is van 1,59 gedaald naar 1,56. Hiermee voldoen we aan de gestelde opgave. Kijken we naar de 939 woningen waarbij een verbetering van het energielabel is behaald door duurzame ingrepen, dan blijkt dat bij die 939 woningen een CO2 reductie is gerealiseerd van 5,72% (van 3.425.427 kg CO2 naar 3.229.530 kg CO2 uitstoot).

7. Leefbaarheid

7.1 Strategisch doel

We werken vanuit een integrale (fysiek-, sociaal- en economisch) visie op een specifiek afgebakend gebied. Deze visie leidt tot een agenda/uitvoeringsplan voor het betreffende gebied. We zijn partner voor organisaties bij het vormgeven van:

- Projecten die bijdragen aan een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving;
- Het vergroten van de keuzemogelijkheden en zelfredzaamheid van onze klanten.

7.2 Beleid leefbaarheid en buurten

Fysiek aanwezig in buurten en wijken

Domijn hecht sterk aan persoonlijk contact met onze klanten. Daarom zijn wij dagelijks aanwezig in de buurten en wijken waar wij ons woningbezit hebben. Wij onderhouden hierbij contact met huurders en belanghouders. Tijdens onze verschillende contactmomenten signaleren wij wensen en problemen. Deze wensen en problemen pakken we op en voeren deze, veelal gezamenlijk, uit. Door de krachten te bundelen ontstaat er een oplossing die door alle partijen gedragen wordt en wenselijk is. Zo zijn er in 2011 50 initiatieven ontwikkeld en uitgevoerd in verschillende buurten en wijken van Enschede, Haaksbergen en Losser waarbij huurders nadrukkelijk participeren. De rol van Domijn is hierbij voornamelijk een faciliterende. Daarbij moet gedacht worden aan het beschikbaar stellen van een ruimte voor activiteiten voor kinderen uit de wijk en het houden van spreekuren, tot het ophangen van camera's om het aantal inbraken te verkleinen en het gevoel van veiligheid te bevorderen. Tevens vinden er fysieke ingrepen plaats om het straatbeeld te verbeteren. Denk hierbij aan de herinrichting van de voortuinen op het Talmplein in Overdinkel en het Groenstructuurplan in Twekkelerveld. Dit laatste project is een samenwerkingsproject tussen de gemeente Enschede en de corporaties Ons Huis, De Woonplaats en Domijn.

Zoals hierboven aangegeven voeren we in samenwerking met bewoners en andere belanghouders leefbaarheidprojecten uit. De totale investering hiervoor bedroeg in 2011 € 207.000,-.

Gewoon waar het kan en bijzonder waar het moet

We richten ons speciaal op de wijken waar we veel bezit hebben of waar de problematiek er om vraagt. Daar is onze inzet intensiever. Dit sluit aan bij ons leefbaarheidsbeleid 'Gewoon waar het kan en Bijzonder waar het moet'. Echter, een leefbare buurt ontwikkelen we niet alleen. Daarom zoeken we actief de samenwerking op met belanghouders en bewoners. Bij samenwerkingsprojecten gaan we uit van een gezamenlijk belang en een gedeelde doelstelling, waarbij ieder zijn eigen verantwoordelijkheid neemt. Wij stimuleren verbondenheid en buurtbetrokkenheid. Het gemeenschappelijke belang gaat boven individueel belang.

Werken met projectteams

Domijn heeft in het kader van preventie een aantal projecten benoemd. Hier zijn projectgroepen voor vastgesteld waarin medewerkers vanuit heel Domijn vertegenwoordigd zijn. Het begrip leefbaarheid neemt in deze projecten een prominente plaats in, waarbij onze rol een steeds meer faciliterende moet worden en die van de direct betrokkene een dominantere (zelfredzaamheid/eigen verantwoordelijkheid). Deze wijze van organiseren heeft tot doel het verbeteren van de dienstverlening richting onze huurders en hen te ondersteunen in het vergroten van hun probleemoplossend vermogen door middel van actieve participatie. Projecten die in 2011 op deze wijze georganiseerd zijn, zijn: Zuiderspoorflat, Schipholtstraat en Juliana- Tjibbe Knolstraat.

Klantgerichtheid

Jaarplannen per stadsdeel

Ter voorbereiding op het jaar 2012 is voor ieder stadsdeel een jaarplan geschreven. In de jaarplannen staat wat op het gebied van leefbaarheid voor betreffende stadsdeel de doelen zijn voor 2012. Deze plannen zijn in samenwerking met belanghouders en bewoners tot stand gekomen. De ambitie van Wijkbeheer, de gebiedsvisies en andere beleidskaders als leefbaarheidsbeleid en participatiebeleid zijn hiervoor leidend geweest.

Werkinstructies

Het doel van de werkinstructies is helderheid geven richting onze klant. Hierdoor weet onze klant wat hij van ons kan verwachten en andersom. Belangrijk is een adequate afhandeling van vragen en klachten, daarbij hoort een goede registratie. In 2011 zijn er 1.176 nieuwe sociale klachten binnengekomen, hierbij lag het zwaartepunt op geluidsoverlast. In 49 gevallen ging het om multiprobleemgezinnen. Als het om multiprobleemgezinnen gaat zoeken we de samenwerking op met andere partners. In veel van deze gevallen leveren we maatwerk door af te wijken van de standaard procedures en werkinstructies. In 19 gevallen verzorgden we andere huisvesting. De verdiensten van het team Wijkbeheer ten aanzien van openstaande huurschulden is in 2011 ruim € 15.000,- geweest. Het verbeteren van onze dienstverlening is een continu proces, daarom wil het team Wijkbeheer weten hoeveel van deze klachten binnen welke termijn zijn afgehandeld. Een ondersteunend softwarepakket is in 2011 vanwege technische problemen niet geïmplementeerd. De implementatie vindt nu in 2012 plaats.

Werken met bewonerscommissies

Wij vinden het belangrijk om in gesprek te zijn en te blijven met onze huurders. Dit doen wij op verschillende manieren, dit kan in een individueel gesprek maar ook via bewonerscommissies. We werken al jaren met bewonerscommissies, maar we merken dat we hierdoor maar een beperkte groep bereiken. Daarom zijn we continu op zoek naar manieren om in contact te komen met onze huurders, van jong tot oud. Dit doen we door het pro-actief aanspreken.

Om onze samenwerking met de bewonerscommissies een nieuwe impuls te geven en daarmee te voldoen aan het wettelijk kader (de overlegwet) is er een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Deze overeenkomst is bekrachtigd door de Huurderskoepel. In de overeenkomst staan de rechten en plichten van zowel de bewonerscommissies als Domijn benoemd. Begin juni 2011 zijn alle bewonerscommissies hierover geïnformeerd, uiteindelijk hebben 35 bewonerscommissies deze overeenkomst getekend. De overige 30 bewonerscommissies hebben besloten om in een andere vorm verder te gaan.

7.3 Sponsoring

We zetten sponsoring vooral in om onze klanten op directe of indirecte wijze te ondersteunen bij het ontwikkelen van activiteiten en voorzieningen in wijk, stad of dorp. Het gesponsorde moet de klant, maar ook Domijn een voordeel bieden. De 'waarom'-vraag wordt steeds vaker gesteld. Daarnaast is duurzaamheid een speerpunt voor Domijn. Sponsoring die een bijdrage levert aan duurzaamheidsontwikkeling past ook in het beleid van Domijn.

In 2011 heeft Domijn € 25.000,- aan sponsoring besteed. Dit bedrag is vooral toegekend op basis van diverse, kleinere lopende overeenkomsten. Als we kijken naar onze kerntaak dan vinden we dat we sponsoring alleen in moeten zetten als activering van mensen in buurten en wijken. We willen dat mensen hierin zelf een actieve rol vervullen.

8. Wonen en zorg

8.1 Strategisch Doel

In het strategisch plan zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot het beleidsveld Wonen, Welzijn en Zorg:

- We zijn een vastgoedorganisatie met een maatschappelijke opdracht. Deze maatschappelijke opdracht komt onder meer tot uiting in het realiseren van betaalbare woningen tegen een laag financieel rendement. In dit geval specifiek voor die klanten die, naast een woning, ook zorg nodig hebben;
- Wij werken gebiedsgericht. Dat wil zeggen dat we de vraag in zijn territoriale samenhang bekijken. De vraag naar 'zorgwoningen' maar ook zorggerelateerd maatschappelijk vastgoed maakt daar deel van uit;
- We werken klantgestuurd. We richten ons op de vraag en behoefte van de (individuele) klant;
- Wij faciliteren mensen zo lang mogelijk zelfstandig mee te doen in de samenleving. Dan gaat het over zelfredzaamheid en het zelf kunnen maken van keuzes;
- We zetten in op partnership. Samen met organisaties op het gebied van zorg en welzijn blijven we onze maatschappelijke verantwoordelijkheid oppakken. Daarbij geldt het 'schoenmaker blijf bij je leest-principe': iedereen doet waar hij of zij goed in is en samen realiseer je de gevraagde combinatie. Wij richten ons daarbij op het vastgoed.

In onze strategische visie ten aanzien van wonen en zorg past dat we ons specifiek richten op de huisvesting van kwetsbare groepen, waaronder dak- en thuislozen. Daarbij onderscheiden wij ons van andere corporaties door veel energie te steken in:

- Het voorkomen van dakloosheid door minimaliseren huisuitzettingen;
- Het voeren van een sociaal nieuwe kans beleid;
- Het aanbieden van adequate huisvesting.

8.2 Gevoerde beleid en activiteiten in 2011

Het jaar 2011 was het jaar waarin, naast de reguliere inspanningen voor ouderen en mensen met een beperking, vooral aandacht was voor kwetsbare groepen. We gaven verder invulling aan het in 2010 ingezette beleid ons te richten op dak- en thuislozen, (ex-)verslaafden en kwetsbare vrouwen. In 2011 werd het ambitiedocument 'Domijn, deskundig in het huisvesten van kwetsbare groepen' op- en vastgesteld. 2011 was ook het jaar waarin gewerkt is aan het nieuwe kans beleid. Nieuwe richtlijnen werden vastgesteld die begin 2012 van kracht worden.

Tenslotte hebben we samen met onder andere de gemeente Enschede en zorgpartijen verder gewerkt aan de opgave om 250 mensen uit de opvang goed te huisvesten. Hoewel het geen gemakkelijke opgave blijkt (niet iedereen wil deze doelgroep in zijn 'achtertuin'), konden we in 2011 diverse mensen aan passende huisvesting helpen. In de afgelopen jaren namen we ook besluiten om in aanvulling hierop ook andere locaties te bestemmen voor huisvesting van deze kwetsbare groepen. Onder andere in het Van Goolpand en de Oosterkerk.

De belangrijkste opgeleverde projecten in 2011 per gemeente zijn:

Enschede

- Aan De Kiepe werd in 2011 een nieuw gezondheidscentrum opgeleverd. Dit project geeft invulling aan de herhuisvesting van huisartsen, fysiotherapeuten en dergelijke;
- Domijn heeft de Alfonsusschool aan de Hogelandstraat verbouwd tot woongebouw voor mensen met een verstandelijke beperking. In de school zelf zijn twaalf appartementen beschikbaar. In de nieuwe aanbouw nog eens vier. De vijftien bewoners krijgen begeleiding van de JP van den Bent stichting. Eén van de appartementen is ingericht als inloophuis/kantoor. Oplevering was in juni 2011;
- In 2011 startte ook het project Het Eulderink. Deze oude boerderij krijgt een nieuwe functie in het kader van dagbesteding voor mensen met een verstandelijke beperking. Bij de boerderij worden 23 nieuwe appartementen gebouwd ten behoeve van de crisisopvang. De monumentale bovenkamer wordt verbouwd tot kantoorruimte voor de JP van den Bent stichting. Zij zijn ook de huurder van het vastgoed. Oplevering verwacht in juli 2012.

Haaksbergen

- In de Pastorietuin hebben we in samenwerking met Livio vijftien appartementen voor lichamelijk gehandicapten gebouwd. Het gaat over mensen die in verpleeghuis Het Wiedenbroek verbleven. De oplevering was in 2011;
- Aan de dr. Prinsenstraat, boven de Aldi, heeft Domijn eind 2011 dertien appartementen opgeleverd voor de JP van den Bent stichting. Op de begane grond is een ruimte voor dagbesteding;
- Met verschillende partijen werkten we het afgelopen jaar verder aan het realiseren van vier woonservicezones.

Losser

- Aan de Troelstrastraat in Overdinkel hebben we het afgelopen jaar voor Zorggroep Sint Maarten huisvesting gerealiseerd voor achttien mensen met dementieproblemen;
- Aan diezelfde Troelstrastraat zijn tevens tien patiowoningen opgeleverd, die toegankelijk zijn voor mensen met een beperking;
- In Losser zijn woningen aan de Leurinkshof verhuurd aan Zorggroep Sint Maarten. Deze woningen gebruikt Sint Maarten om de wachtlijst voor het verpleeghuis te beperken (en sloop van een deel van het verouderde vastgoed mogelijk te maken).

In aanvulling op bovenstaande projecten namen we in 2011 ook besluiten om in de komende jaren te investeren in projecten waar wonen en zorg specifiek gecombineerd kunnen worden:

- Zenderenbrink
- Vlierstraat;
- Erve Leppink;
- Het Winlo.

9. Betrekken belanghouders en bewoners bij beleid en beheer

9.1 Strategisch doel

We zoeken actief de samenwerking op met onze belanghouders. Dit kunnen bewoners zijn, maar ook partners die samen met ons in wijk, buurt en concrete projecten actief zijn. Door goed te luisteren naar de bewoners en partners willen we weten wat hen beweegt en wat de verwachtingen zijn over onze maatschappelijke bijdrage.

In 2011 hebben we onze visie op ons belanghoudersbeleid geoperationaliseerd. In de notitie 'Luister naar de klant en blijf je ontwikkelen' staat hoe Domijn nieuwe vormen van participatie in wil zetten om bewoners en partners te betrekken bij onze activiteiten. Soms in aanvulling op en soms als vervanging van de bestaande vormen. Deze notitie geeft de richting, uitgangspunten en randvoorwaarden aan, maar laat veel ruimte over voor invulling in de praktijk. Met behulp van onze participatiekalender gaan we op ontdekkingsreis om de 'participatie nieuwe stijl' geleidelijk bij Domijn in te voeren. Op deze participatiekalender staan actuele onderwerpen waarbij we experimenten uitvoeren om in dialoog te gaan met bewoners en partners. We accepteren dat niet altijd alles goed gaat, en leren van de ervaringen die we onderweg opdoen. Tijdens deze ontdekkingsreis luisteren we goed naar onze klanten en ontwikkelen ons zo tot een corporatie die continu in dialoog is met haar bewoners en partners.

9.2 Klachtenadviescommissie Twente

We zijn aangesloten bij de regionale klachtenadviescommissie Twente. De klachtenadviescommissie werkt volgens een vastgesteld(e) reglement en procedure. De klager moet de klacht op twee niveaus indienen voordat de commissie de klacht in behandeling neemt:

- Niveau 1 is met de betrokken medewerker;
- Niveau 2 is met de verantwoordelijke leidinggevende van deze medewerker.

Er zijn bij Domijn in totaal 221 klachten ingediend. Er is geen klacht ingediend waarbij de klachtenadviescommissie een uitspraak heeft moeten doen. De 221 ingediende klachten zijn als volgt verdeeld: Losser: 20, Haaksbergen: 22 en Enschede: 179.

9.3 De Huurderskoepel

De koepel is een belangrijke gesprekspartner. De koepel vertegenwoordigt de samenwerkende huurdersverenigingen uit Enschede (Bewonersrijk), Haaksbergen (Huurdersvereniging Haaksbergen) en Losser (Huurders Belangen Vereniging Losser). De samenwerkingsovereenkomst tussen ons en de koepel regelt het doel van de samenwerking, de erkenning en representativiteit, de inrichting en de onderwerpen van het overleg, de informatievoorziening, het adviesrecht, het instemmingsrecht, de financiën en eventuele geschillen. Het overleg richt zich met name op beleidszaken. De partijen spreken elkaar vier keer per jaar. In 2011 is gesproken over de volgende onderwerpen:

- Begroting 2011 (informatierecht);
- Begroting Huurderkoepel 2011 (informatierecht);
- Huurverhoging per 1-7-2011 (adviesrecht);
- Jaarverslag 2010 (informatierecht);
- Nieuwe participatievormen (informatierecht);
- Leefbaarheidbeleid (adviesrecht);
- Strategisch plan 2012-2016 (informatierecht);
- Uitkomsten van de visitatie 2010 (informatierecht);
- Huurbeleid 2010 – 2012 (adviesrecht);
- De verschillende mogelijkheden van het Vastgoed Informatiesysteem (informatierecht);
- Nieuwe versie van de huurdersovereenkomst en huurdersvoorwaarden (adviesrecht);
- Het meldpunt Woonkans (informatierecht);
- De stand van zaken met betrekking tot de marktgerichte huurprijsontwikkeling (informatierecht);
- Evaluatie duurzaamheid (2010) en de doorontwikkeling hiervan (informatierecht);
- Woonlastenbeleid, duurzaamheid/innovatie, duurzaamheid/betaalbaarheid, middeninkomens, klantfocus, nieuwe kansbeleid, participatie, stand van zaken van het strategisch plan (informatierecht);
- Klantgestuurd werken (informatierecht).

Op basis van de samenwerkingsovereenkomst zijn prestatieafspraken gemaakt. We spreken vier keer per jaar met de afzonderlijke huurdersverenigingen over onderwerpen die specifiek zijn voor de betreffende locatie. Via de website (www.domijn.nl) kunnen huurders kennis nemen van statuten, reglementen, jaarrekeningen, jaarverslagen en andere belangrijke stukken.

9.4 Bewonerscommissies en projectcommissies

We hebben contact met 57 bewonerscommissies of projectcommissies. Deze commissies vertegenwoordigen onze huurders in de verschillende wijken, buurten en straten. De aanleiding om met bewonerscommissies te praten is divers. (Groot-)onderhoudsplannen of renovaties zijn aanleiding om met een vertegenwoordiging van bewoners te praten. Bewoners kunnen ook op eigen initiatief een vertegenwoordiging in het leven roepen. De aanleiding is vaak een sterke betrokkenheid van de bewoners met de betreffende wijk, buurt of straat.

Het kan zijn dat bewoners alleen een bepaalde tijd over een concreet project in overleg met Domijn willen. In dat geval richten zij een projectcommissie op. Wij faciliteren deze commissie en voeren hiermee overleg over het project. Als bewoners langere tijd met Domijn willen overleggen over meerdere onderwerpen spreken we van een bewonerscommissie. Wij faciliteren deze groepen en voeren hiermee tenminste één keer per jaar overleg. In 2010 stelden we beleid vast over de omgang met bewonerscommissies. In 2011 hebben we het beleid geïmplementeerd en zijn de samenwerkingsovereenkomsten getekend.

9.5 Individuele bewoners

Ook in 2011 besteedden we veel aandacht aan het optimaliseren van de contacten met individuele huurders. Het project Tango is een goed voorbeeld van onze ambitie om de kwaliteit van onze eigen dienstverlening te verbeteren. We hebben veel aandacht besteed aan de informatievoorziening vanuit de verschillende kanalen zoals de website, telefonische contacten, schriftelijke contacten en mondelinge contacten. In 2011 is een start gemaakt met het interviewen van onze huurders in relatie tot onze nieuwe kritische processen. Dit klanttevredenheidsonderzoek moet leiden tot een verdere optimalisering van onze dienstverlening. Het doel hiervan was om de kanalen beter op elkaar af te stemmen. De kwaliteit van onze dienstverlening en informatievoorziening heeft daarmee in 2011 een sterke impuls gekregen. Bewoners kunnen via onze website kennis nemen van de jaarverslagen van voorgaande jaren.

9.6 Prestatiecontracten gemeenten

In de drie gemeenten waar we actief zijn, hebben we prestatieafspraken gemaakt met het lokale bestuur. In de gemeenten Enschede en Haaksbergen liepen de prestatieafspraken eind 2010 af. In 2011 ontwikkelden we in deze gemeenten nieuwe woonvisies en op basis hiervan effectueren we in 2012 nieuwe prestatieafspraken. Met de gemeente Losser hebben we in maart 2010 reeds nieuwe prestatieafspraken gemaakt over de periode 2010 – 2012.

Algemene opmerking

In 2010 spraken we af dat de Raad van Commissarissen in 2011 aan tafel gaat met relevante belanghouders. Zie voor meer informatie hoofdstuk 4.

10. Financiële continuïteit

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

10.1 Financieel beleid

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

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

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

Financiële continuïteit

In het licht van de financiële continuïteit en voor de analyse van beleidskeuzes, willen we zicht hebben op vermogens- en resultaatontwikkelingen, financiële doelstellingen en de wijze waarop rapportering vorm moet krijgen. Om zicht op vermogens- en resultaatontwikkelingen te verkrijgen hebben we in 2009 het financieel beleidsplan vastgesteld. Dit beleidsplan is in 2011 niet gewijzigd.

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

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

Tabel 28

Kengetal	Normen
Interest Dekkings Ratio	Minimaal 1,3
Direct rendement	Minimaal 4,3%
Financieringsratio (Loan to Value)	Maximaal 75%
Investerings-financieringsratio	Bewaken op basis van norm financieringsratio
Rendement nieuwe projecten	Gemiddeld 4,3% (segmentatie per soort vastgoed)

10.2 Kerncijfers

Tabel 29 Kerncijfers

Omschrijving	2011	2010	2009	2008	2007
Aantal verhuureenheden					
Woningen en woongebouwen	15.624	15.556	15.589	15.351	15.088
In beheer (geen eigendom)	24	31	26	24	47
Strategisch bezit woningen				43	
Garages, bergingen en parkeergarage	827	771	758	749	715
Bedrijfsruimten	175	177	172	152	185
Strategisch bezit bedrijfsruimte				12	
Overig bezit	171	156	136	119	120
Totaal	16.821	16.691	16.681	16.450	16.155
Mutaties in het boekjaar					
Woningen en woongebouwen					
- verkocht regulier	-65	-57	-78	-57	-48
- verkocht in het kader van koopgarant	-22	-21	-21	-22	-21
- verkocht vanuit voorraad		-5			
- gekocht	13		143	24	6
- gesloopt	-32	-97	0	-12	-144
- opgeleverd	144	149	128	350	270
- overige mutaties	30	-7	23	2	-5
Aankoop		5			
Garages, bergingen en parkeergarage	56	13	9	34	-3
Bedrijfsruimten	-2	5	8	-33	37
Strategisch bezit				33	
In beheer (geen eigendom)	-7	5	2	-23	
Overig bezit	15	21	-7	-1	0
Correctie overig bezit		-1	24		
In aanbouw					
Woningen en woongebouwen	222	77	249	290	460
Bedrijfsruimten (aantal m2)	1.245	10.294	0	4.495	9.054
Koopwoningen	0	32	32	156	307
Onderhanden werk					
- opgeleverde koopwoningen	32	112	9	102	83
- voorraad koopwoningen	0	54	1		

Omschrijving	2011	2010	2009	2008	2007
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
Goedkope woningen (2011: < 361,66)	2.929	3.780	3.434	3.564	4.025
Betaalbare woningen (2011: vanaf 361,67 tot 554,76)	10.773	10.540	10.880	10.546	10.200
Dure huurwoningen (2011: vanaf 554,77 tot 652,52)	1.115	707	631	677	863
Huurwoningen boven huurtoeslaggrens (2011: > 652,53)	807	529	644	564	
Het verhuren van woningen					
Aantal mutaties	1.535	1.532	1.673	2.118	1.863
Mutatiegraad	9,13%	9,18%	10,03%	12,88%	11,53%
Huurmatigingen	3.645	3.907	3.643	4.477	4.707
Huurachterstand in % jaarhuur * <small>m.i.v. 2011 excl. dubieuze debiteuren en uitgaande van brutohuren (voorgaande jaren % van nettohuren)</small>	1,7%	2,27%	2,53%	2,51%	1,96%
Huurderving in % jaarhuur	2,59%	2,84%	3,13%	2,95%	1,10%
Aantal ontruiming	73	44	56	71	84
Aantal ontruiming wegens overlast	2	2	0	0	1
Financiële continuïteit					
Liquiditeit (current ratio)	0,41	0,83	0,31	0,50	0,98
Solvabiliteit	20,85%	17,94%	18,50%	19,50%	22,39%
Rentabiliteit eigen vermogen	16,09%	2,76%	-1,56%	-8,57%	3,57%
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,87%	3,75%	3,95%	4,09%	4,28%
Rentabiliteit totaal vermogen	6,42%	3,58%	2,93%	1,62%	4,12%
Operationele kasstroom	67.042	14.717	34.142	1.256	19.577
Investeringskasstroom	-33.896	-54.842	-59.541	-66.587	-68.464
Financieringskasstroom	-26.085	51.702	23.182	36.235	51.498
Kwaliteit woningbezit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,73	1,71	1,81	1,73	1,58
Aantal mutaties	1.535	1.532	1.673	2.118	1.863
Kosten per reparatieverzoek	186	167	152	166	157
Kosten per mutatie	1.468	1.501	1.926	2.282	1.572
Kosten planmatig onderhoud per woning	659	701	635	584	633
Kosten overig onderhoud per woning	118	66	61	14	37

Omschrijving	2011	2010	2009	2008	2007
Balans en winst- en verliesrekening (per woning)					
Eigen vermogen	9.905	8.348	8.100	8.354	9.110
Voorziening onderhoud	0	0	0	0	0
Overige voorzieningen	137	167	163	245	99
Totaal bedrijfsopbrengsten	6.518	6.390	6.152	5.893	5.594
Totaal bedrijfslasten	3.613	5.157	5.241	5.602	4.301
Financiële baten en lasten	-1.357	-1.300	-1.321	-1.061	-974
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	1.548	-67	-410	-770	318
Jaarresultaat	1.594	230	-126	-716	325
Personeelsbezetting (einde boekjaar)					
Totaal formatieplaatsen	211,48	219,18	220,65	183,51	149,54
Werkelijk aantal personeelsleden	237	241	242	201	163

10.3 Jaarresultaat

Het jaar 2011 sloten we af met een positief resultaat van € 24.904.000,-. In 2010 hadden we een positief jaarresultaat van € 3.583.000,-. Het jaar is begroot met een positief jaarresultaat van € 6.000,-. Als we de realisatie 2011 vergelijken met de begroting 2011 (enkelvoudige jaarrekening) krijgen we het volgende beeld:

Tabel 30 Enkelvoudige jaarrekening

	Begroot 2011	Werkelijk 2011	Vershil
Bedrijfsopbrengsten			
1. Huren	85.022	85.951	929
2. Vergoedingen	5.204	5.308	104
3. Overheidsbijdragen	0	0	0
4. Verkoop onroerende zaken	14.632	7.299	-7.333
5. Geactiveerde productie	3.000	2.975	-25
6. Overige bedrijfsopbrengsten	141	305	164
Som der bedrijfsopbrengsten	107.999	101.837	-6.162
Bedrijfslasten			
7. Afschrijvingen	14.198	13.424	774
8. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	17.875	-5.045	22.920
9. Lonen & Salarissen	10.489	10.382	107
10. Sociale lasten	1.538	1.509	29
11. Pensioenlasten	1.937	1.902	35
12. Lasten onderhoud	19.080	15.709	3.371
13. Overige bedrijfslasten	18.660	18.570	90
14. Kosten samenwerking	0	0	0
15. Bijzondere baten en lasten	0	0	0
Som der bedrijfslasten	83.777	56.451	27.326
Bedrijfsresultaat	24.222	45.386	21.164
Financiële baten en lasten			
16. Rentebaten	1.508	1.453	-55
17. Rentelasten	-23.211	-22.723	488
18. Waardeveranderingen Financiële Vaste Activa	0	-18	-18
19. Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	103	87	-16
Saldo financiële baten en lasten	-21.600	-21.201	399
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.622	24.185	21.563
20. Resultaat deelnemingen	284	335	51
21. Vennootschapsbelasting	-2.901	384	3.285
Jaarresultaat	6	24.904	24.898

Het hogere resultaat van € 24.898.000,- wordt vooral veroorzaakt door:

- De huuropbrengsten vallen hoger uit doordat een aantal projecten eerder zijn opgeleverd en doordat geplande sloop verder in de tijd is doorgeschoven;
- Het aantal verkopen is t.o.v. de begroting lager (87 t.o.v. 150); wel zijn er een aantal grondposities (laag verkoopresultaat) verkocht, zodat de geplande kasstroom wel gerealiseerd is;
- Door met name het doorschuiven van projecten is de geboekte onrendabele top (€ 4 miljoen) lager. Daarnaast is er vanuit de jaarlijkse impairmenttoets een terugname van € 9,7 miljoen zodat er per saldo een positief resultaat wordt gepresenteerd;
- Binnen het onderhoud zitten grote verschillen. Zo laat het dagelijks onderhoud een overschrijding zien, terwijl er op het planmatige onderhoud een onderschrijding wordt gerealiseerd (doorschuiven van werken en aanbestedingsresultaten);
- De aangifte vennootschapsbelasting 2009 laat een verlies van € 69 miljoen zien (met name door daling WOZ-waarde). Dit heeft tot gevolg dat de reeds genomen VPB-last van voorgaande jaren wordt teruggenomen en dat er over 2011 geen vennootschapsbelasting wordt betaald.

10.4 Investerings

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

Daarbij onderscheiden we bij investeringsselecties de volgende vastgoedsegmenten:

- Woningen primair maatschappelijke voorraad;
- Woningen niet primair maatschappelijke voorraad;
- Woningen geliberaliseerde huur;
- Bedrijfsonroerend goed;
- Maatschappelijk onroerend goed.

De hieraan gekoppelde rendementseispercentages worden benut in het kader van de investeringsselectie.

Tabel 31 Normen rendement op investeringen naar segment

Normen rendement op investeringen naar segment								
	VV 75% Gem.rente	Opslag VV	EV 25% inflatie	Opslag EV	Risico- opslag		Opslag uitpond 20 jaar	IRR Uitpond Scenario
Primair maatschappelijk						2,3% *	1,50%	3,8%
Maatschappelijk vastgoed						2,3% **	1,50%	3,8%
Niet primair maatschappelijk	5%		2,25%		1,00%	5,3%	1,50%	6,8%
Geliberaliseerde huur	5%	0,80%	2,25%	2%	1,50%	6,9%	1,50%	8,4%
Bedrijfsonroerend goed	5%	0,80%	2,25%	2%	2,00%	7,4%	1,50%	8,9%
Gewogen gemiddelde norm voor de hele investeringsportefeuille						4,3%		

* Een IRR van 2,3% impliceert een onrendabele top van circa € 80.000,- bij een investering van € 200.000,-

** Betreft een maatschappelijk vastgoed dat belangrijk is voor onze wijken doordat het bijdraagt aan:

- De realisatie van de gebiedsvisies;
- Het oplossen van urgente knelpunten in buurten (al dan niet tijdelijk);
- Het bedienen van zeer specifieke doelgroepen.

Voor nieuwe projectplannen streven we naar een jaarlijks gemiddeld intern rendement van 4,3%.

Nieuwe investeringen worden in de jaarrekening gewaardeerd volgens de minimum waarderingsregel (historische kostprijs of de lagere bedrijfswaarde). Hieronder zijn de onrendabele toppen opgesomd die in de jaarrekening 2011 zijn verantwoord onder de post waardeveranderingen materiële vaste activa.

Tabel 32 Overzicht waardeveranderingen materiële vaste activa

Onrendabele toppen*		2011
Enschede		
P150016 WOM Laares		294.221
P150056 Stadsveld fase 3		-190.930
P150062 GO Acaciaplantsoen		4.216
P150065 Tuinbouwstraat		2.635
P150068 Iepstraat		189
P150097 OH Torens Mekkelholt/Boswinkel		-1.626
P150130G Ramelerbrink		2.425.150
P150158 GO Van Noortstraat		790
P150161 G. de veerstraat		-47
P150167 Bekkinghof Lonneker		329
P150170 Het Leunenbergh		-32.171
P150279 Eekmaat		-113.228
P150282 Herontwikkeling Michaelkerk		-420.000
P150285 Brede School		217.173
P150288 Zorgcluster Roombeek		30.663
P150294 Ariens Redemptoristenpark		280.804
P150296 Laares		19.153
P159001 Boulevard		2.644
P159004 Dennenbosweg		1.339
P159010 De Kiepe		-291.469
P159029 WC Tweekelerveld		-77.074
P159044 WBW Noorderhagen		6.137
P159047 NB Deurningerstraat		-101
P159048 Esplanade		1.186.715
P159049 Van Kreeftpand		94
P159050 Spoorbaanstraat		73
P159055 Oostburgkerk		1.319.171
P159059 Eulderink		1.016.878
P159061 Alfonsusplein		110.495
P159063 Rembrandtlaan		6.645
P159064 Wicher Nijkampstraat		775
P159065 Ondergrondse afvalcontainers		4.990
P159068 Voermanstraat		-203.394
P159069 Sportboulevard		7.245
P159073 Janninksweg/Blekerweg		332.989
P159077 Erve Leppink		69.450
P159078 Haaksbergerstraat 210		5.813
P169005A Marskant Hengelo		37.459
P169006 Woonzorgcomplex Weerselo		-1.425.090
Totaal Enschede		4.629.105

*Inclusief duurzame waardeverandering grond- en ontwikkelposities

Onrendabele toppen*		2011
Haaksbergen		
P120045 De Els/Boerenmaat		1.101
P120053 POH Wolferink		57
P129010 De Bron		500.000
P129021 Kop Paralelweg		245.646
P129024 Hoeve Oost		561.928
P129025A Huisvesting Livio		-579.392
P129029 Marktpromenadeplein		45.334
Totaal Haaksbergen		774.675

Onrendabele toppen*		2011
Losser		
P130008 GO Kerkhofweg		11.258
P130025 POH Talmaplein		218.269
P130063B Woning Stanco		19.219
P130067C 't Zijland fase 2		19.994
P139002 Troelstrastraat Overdinkel		-1.188.614
P139006 Kantoor SWL		-6.196
P139015 6 wachterswoningen		57.193
P139021 GO Kerkhofweg		400
Totaal Losser		-868.477
Totaal Enschede, Haaksbergen, Losser		4.535.302

* Inclusief duurzame waardeverandering grond- en ontwikkelposities.

10.5 Bedrijfswaarde

Wij maken een bedrijfswaardeberekening om te zien in hoeverre onze complexen rendabel zijn. De bedrijfswaarde verkrijgen we door de contante waarde van de toekomstige inkomsten te verminderen met de contante waarde van de toekomstige uitgaven. De parameters die tot het einde van het jaar zijn gehanteerd luiden als volgt:

Tabel 33

Parameter	2011	2010
Huurstijging 2010	n.v.t.	1,20%
Huurstijging 2011	1,30%	1,50%
Huurstijging 2012	2,25%	2,00%
Huurstijging jaar 2 t/m 5	2,00%	2,00%
Huurstijging vanaf jaar 6	2,00%	2,00%
Huurharmonisatie jaar 1 t/m 5	0,25%	0,25%
Huurharmonisatie vanaf jaar 6	0,25%	0,00%
Huurderving jaar 1 t/m 5	1,50%	1,00%
Huurderving vanaf jaar 6	1,00%	1,00%
Inflatie jaar 1	2,00%	1,50%
Inflatie jaar 2 t/m 5	2,00%	2,00%
Inflatie vanaf jaar 6	3,00%	2,00%
Inflatie lonen en salarissen jaar 1	3,00%	2,40%
Inflatie lonen en salarissen 2 t/m 5	3,00%	3,00%
Inflatie lonen en salarissen vanaf jr. 6	3,00%	3,00%
Inflatie onderhoud jaar 1	3,00%	2,50%
Inflatie onderhoud jaar 2 t/m 5	3,00%	3,00%
Inflatie onderhoud vanaf jaar 6	3,00%	3,00%
Disconteringsvoet	5,25%	5,25%
Norm algemeen beheer	1.173,-	€ 1.190,-
Norm onderhoud	1.426,-	€ 1.434,-

De bedrijfswaarde van de woningen inclusief rentabiliteitswaardecorrectie bedraagt in totaal € 793 miljoen (2010: € 709 miljoen). De totale boekwaarde van de woningen in exploitatie bedraagt € 565 miljoen (2010: € 539 miljoen). De bedrijfswaarde ligt daarmee € 228 miljoen boven de boekwaarde (2010: € 170 miljoen). Dat is ongeveer 40% (2010: 32%). De bedrijfswaarde van de eenheden, niet zijnde woningen bedroegen inclusief rentabiliteitswaardecorrectie € 88,8 miljoen (2010: € 76,4 miljoen). Hier staat een boekwaarde tegenover van € 66,0 miljoen (2010: € 60,4). De bedrijfswaarde ligt daarmee € 22 miljoen boven de boekwaarde. Dat is ongeveer 34%.

Analyse van de bedrijfswaarde

De verbetering van de bedrijfswaarde van de woningen met ongeveer € 84 miljoen wordt voornamelijk verklaard door de aanpassing van de parameters (+ € 35,8 miljoen) en de voorraadmutaties (+ € 32,1 miljoen) en de rentabiliteitswaardecorrectie. De mutaties in de voorraad zijn per saldo +93 woningen.

De huurparameter is ten opzichte van de bedrijfswaardetoets van 2010 naar boven bijgesteld als gevolg van hogere inflatie dan begroot. Hierdoor kregen we over de restant levensduur een hogere huuropbrengst (€ 25,5 miljoen). Daarnaast is er voor een aantal complexen de levensduur (vanuit Technisch Beheer) aangepast. Dit brengt een hogere bedrijfswaarde met zich mee (€ 13,8 miljoen).

De rentabiliteitswaardecorrectie laat een stijging zien van € 11,2 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt doordat er nieuwe leningen zijn afgesloten met een gunstig rentepercentage en relatief lange looptijden.

10.6 Ontwikkelingen financiële positie

Uit de opgestelde meerjarenramingen 2012-2021 blijkt dat we volgens de huidige verwachtingen en inschattingen overwegend positieve resultaten behalen. Deze worden hoofdzakelijk veroorzaakt door het verwerken van de nieuwe portefeuillestrategie: aantal te verkopen woningen (gem. 100 per jaar), het beperken van de resultaten uit onrendabele projecten (nieuwbouw gem. 100 per jaar) en het

realiseren van bezuinigingen op de interne bedrijfslasten. Een negatief effect is het inrekenen van een te verwachten bijdrage in de huurtoeslag. De solvabiliteit komt eind 2021 naar verwachting uit op 24%.

Als algemene opmerking geven we bij de meerjarenramingen mee dat deze zijn gemaakt op basis van de huidige kennis en aannames. Dit is geen garantie dat de toekomst zich volgens het scenario van de meerjarenraming ontwikkelt.

Met de consequenties uit hoofde van de vennootschapsbelasting is in de meerjarenbegroting rekening gehouden. Gezien het opgebouwde compensabele verlies uit 2009 zal naar verwachting de eerste jaren geen vennootschapsbelasting worden betaald. Voorzichtigheidshalve is deze post toch meegenomen in de resultatenrekening.

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

Tabel 34 Kengetallen financieel beleid

Kengetal	Norm	Werkelijk	Begroot	Begroot	Begroot	Begroot	Begroot
		2011	2012	2013	2014	2015	2016
* Interest Dekkings Ratio	Minimaal 1,3	2,07	1,69	1,75	1,65	1,62	1,61
* Direct rendement	Minimaal 4,3%	5,50%	4,52%	4,53%	4,31%	4,27%	4,30%
* Loan to value	Maximaal 75%	59%	61%	62%	61%	61%	61%

Tabel 35 Solvabiliteit/rentabiliteit

Ontwikkeling balansposten	Werkelijk	Begroot	Begroot	Begroot	Begroot	Begroot
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bedragen x € 1.000,-						
Eigen vermogen	154.762	150.441	153.454	160.159	157.187	163.357
Overige voorzieningen	2.138	2.138	2.138	2.138	2.138	2.138
Schulden lange termijn	520.749	542.840	569.781	565.577	561.742	559.476
Kortlopende schulden	64.755	64.949	65.971	66.043	66.075	66.397
Balanstotaal	742.404	760.368	791.344	793.917	787.142	791.368
Materiële vaste activa	693.192	719.172	750.656	753.639	747.696	751.981
Financiële vaste activa	22.632	22.632	22.632	22.639	22.632	22.639
Vlottende activa	26.580	18.564	18.056	17.646	16.814	16.755
Balanstotaal	742.404	760.368	791.344	793.917	787.142	791.368
Eindsaldo werkkapitaal	-38.175	-46.385	-47.915	-48.397	-49.261	-49.642
Financiële kengetallen						
Solvabiliteit	20,85%	19,79%	19,39%	20,17%	19,97%	20,64%
Rentabiliteit resultaat % van de omzet	24,45%	-4,10%	2,74%	6,03%	-2,60%	5,20%
Rentabiliteit totaal vermogen	6,42%	2,49%	3,47%	4,02%	2,85%	4,04%
Rentabiliteit eigen vermogen	16,09%	-2,87%	1,96%	4,19%	-1,89%	3,77%
Current ratio	0,41	0,29	0,27	0,27	0,25	0,25

Tabel 36 Toekomstperspectief 2012-2016

	Werkelijk 2011	Begroot 2012	Begroot 2013	Begroot 2014	Begroot 2015	Begroot 2016
Bedragen x € 1.000,-						
Bedrijfsopbrengsten						
Huren	85.950	89.709	92.816	95.947	98.000	100.889
Vergoedingen	5.308	5.796	5.912	6.030	6.151	6.274
Overheidsbijdragen	-	-	-	-	-	-
Opbrengst uit verkoop	7.299	7.188	8.258	8.151	8.261	8.395
Geactiveerde productie	2.975	2.433	2.815	964	1.917	2.769
Overige	305	144	148	151	155	159
Som der bedrijfsopbrengsten	101.837	105.270	109.949	111.243	114.484	118.486
Bedrijfslasten						
Afschrijvingen	13.424	13.565	14.646	14.769	15.475	15.145
Overige waardeveranderingen MVA	-5.045	15.823	10.979	4.001	12.498	3.972
Lonen en salarissen	10.382	10.676	10.879	11.051	11.179	11.360
Sociale lasten	1.509	1.587	1.612	1.637	1.654	1.679
Pensioenlasten	1.902	1.991	2.023	2.054	2.075	2.106
Lasten onderhoud	15.709	24.211	21.695	19.072	21.480	23.931
Overige bedrijfskosten	18.570	19.353	19.353	23.455	23.725	24.001
Kosten Samenwerking WGT	-	-	-	-	-	-
Bijzondere baten en lasten	-	-	-	-	-	-
Som der bedrijfslasten	56.451	87.206	81.187	76.039	88.086	82.194
Bedrijfsresultaat	45.386	18.064	28.762	35.204	26.398	36.292
Financiële baten en lasten						
Rentebaten	1.453	1.335	1.418	366	435	535
Rentelasten	-22.723	-23.277	-24.484	-25.205	-25.421	-25.777
Waardeveranderingen FVA	-18	-	-	-	-	-
Opbrengsten FVA	87	57	38	21	4	1
Saldo financiële baten en lasten	-21.201	-21.885	-23.028	-24.818	-24.982	-25.241
Resultaat deelnemingen	335	542	566	579	591	603
Vennootschapsbelasting	384	-1.042	-3.286	-4.260	-4.980	-5.488
Jaarresultaat	24.904	-4.321	3.014	6.705	-2.973	6.166

In bovenstaande opstelling is geen rekening gehouden met de wijzigingen die worden doorgevoerd in de nieuwe RJ 645.

10.7 Treasury

Het doel van Domijn is uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting (Artikel 2 lid 2 van de statuten) werkzaam te zijn. Alle activiteiten op het gebied van treasury zijn hieraan ondergeschikt en dienend. De hoofddoelstelling van de activiteiten op het gebied van treasury is: "Het waarborgen van de financiële continuïteit in brede zin." In het treasurystatuut is het formele kader voor alle activiteiten op het gebied van treasury binnen Domijn vastgelegd, waaronder het financierings- en beleggingsbeleid. Met het treasurystatuut beoogt Domijn te waarborgen dat inzicht wordt geboden in de risico's, die samenhangen met de treasuryactiviteiten. In november 2011 is het geactualiseerde treasurystatuut vastgesteld. De formulering en vaststelling van het treasurybeleid en de nadere uitwerking in (trans)acties op het gebied van treasury vindt plaats binnen het kader van het statuut, de treasuryjaarplannen en (meerjaren)begrotingen van Domijn. De verantwoording over het gevoerde treasurybeleid en de gerealiseerde (trans)acties vinden extern onder andere plaats in de jaarrekening en intern in de daarvoor benoemde documenten en rapportages.

De belangrijkste doelstellingen die voor 2011 zijn gesteld en de ondernomen acties zijn hieronder weergegeven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in financierbaarheid en renterisicobeheersing.

Financierbaarheid

Doel voor de korte termijn is voldoende middelen beschikbaar te hebben. Actief cash management is van belang om enerzijds toegang tot direct krediet zo groot mogelijk te houden en anderzijds de rentelasten te optimaliseren. De kredietfaciliteit van onze huisbank (BNG) bedraagt € 15 miljoen. Ter ondersteuning van het cashmanagement beleid heeft Domijn de beschikking over vijf leningen met

variabele hoofdsom. Onderstaande tabel geeft de condities van de kredietfaciliteit weer. Verderop worden de leningen met variabele hoofdsom gespecificeerd.

Tabel 37 *Conditie kredietfaciliteit*

Bank:	Faciliteit:	Conditie:
BNG	RC faciliteit EUR 15 mln.	Debet: Euribor +75 bp Credit: Euribor -10 bp

Met deze kredietfaciliteit en leningen met variabele hoofdsom is overliquiditeit voorkomen en is geprofiteerd van de lage korte rente. Voor de lange termijn is ten doel gesteld te allen tijde de benodigde financiële middelen beschikbaar te hebben voor het uitvoeren van de volkshuisvestelijke taak. Belangrijk daarbij is de continue monitoring van de actuele financieringsruimte bij het WSW waaraan gevolg is gegeven. Daarnaast wordt gekeken naar de ontwikkeling van het weerstandsvermogen. Daarbij is ten doel gesteld te analyseren of specifieke risico's verminderd moeten worden, ter verkleining van het minimale weerstandsvermogen.

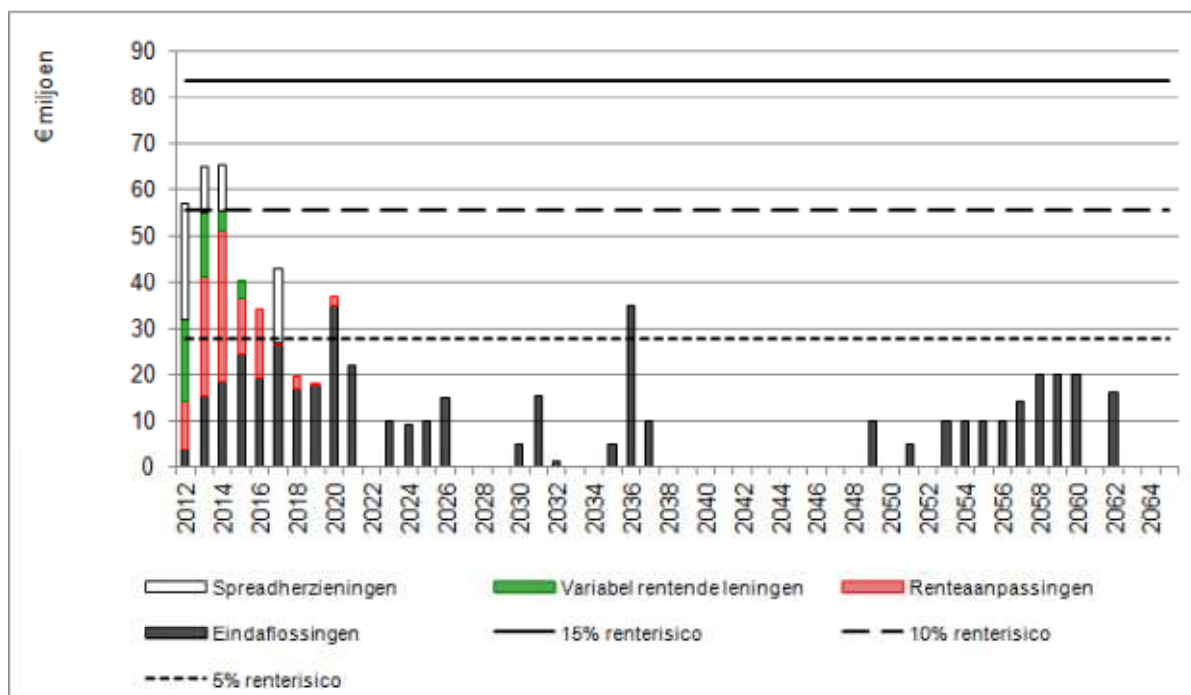
In 2011 heeft Domijn slechts één treasuryactie uitgevoerd voor wat betreft het aantrekken van nieuwe leningen. Deze transacties staan in onderstaande tabel vermeld. In deze tabel staan ook de leningen vermeld die voor 2011 zijn afgesloten maar die een stortingsdatum hebben in 2011 of later.

Tabel 38 *Transacties uit treasury*

Geldgever	Afgesloten	Storting	Afl.wijze	Schuldrest.	Rente	RA	looptijd
BNG	31-aug-10	15-mrt-11	FIXE	€ 10.000.000	2,590%	n.v.t.	43 jaar
NWB	31-aug-10	27-apr-12	FIXE	€ 10.000.000	2,720%	n.v.t.	48 jaar
BNG	14-06-11	1-okt-12	FIXE	€ 16.000.000	4,050%	n.v.t.	50 jaar
				€ 36.000.000			

Renterisicobeheersing

Naast het veilig stellen van de financierbaarheid is de beheersing van het renterisico een belangrijke taak om de financiële continuïteit te waarborgen. Domijn streeft naar een evenwichtige spreiding van het renterisico over de jaren om de kans op nadelige financiële gevolgen te verminderen. Voor een goede spreiding van het renterisico wordt een bandbreedte nagestreefd van 5% tot 15% van de restant hoofdsom van de leningportefeuille. In de volgende grafiek geven we het risicoprofiel van de leningportefeuille weer.



Grafiek 1 risicoprofiel van de leningportefeuille

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 geactualiseerde treasurystatuut van november 2011.

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 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.

In 2011 vonden de volgende renteaanpassingen en afspraken plaats.

Tabel 39 Renteaanpassingen en afspraken

Geldgever	Lening-type	Datum	Coupon	Volume	Nieuwe coupon	Looptijd
BNG	Fixe	15-mrt-11	5,42%	€ 7.000.000	3,050%	10 jr
Robeco	Fixe	30-apr-11	2,79%	€ 10.000.000	2,445%	6 jr
BNG	Ann	1-feb-12	5,55%	€ 3.314.036	3,350%	14 jr
BNG	Ann	3-jun-12	6,91%	€ 3.982.999	3,490%	14 jr
BNG	Ann	1-jul-12	5,13%	€ 1.382.942	2,250%	5 jr
BNG	Ann	1-mrt-12	5,76%	€ 5.184.656	3,690%	13 jr

Leningenportefeuille

Per saldo is onze leningenportefeuille met € 7,6 miljoen gedaald, van € 542,2 miljoen naar € 534,6 miljoen. De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen is gedaald van 4,26% in 2010 tot 4,21% in 2011.

De volgende tabel geeft aan voor welke leningen de komende jaren (2012 tot en met 2015) sprake is van finale aflossing en renteaanpassing, exclusief de drie maandelijkse renteaanpassingen op de LVH's (lening variabele hoofdsom).

Tabel 40 Overzicht eindaflossingen en renteaanpassingen 2012 t/m 2015

Geldgever	Afl.wijze	Datum	Huidige rente	Renteaanpassing	Aflossing
BNG	annuitair	01-02-12	5,55%	€ 3.314.037	
BNG	fixe	30-04-12	3,93%		€ 4.500.000
BNG	fixe	01-06-12	5,54%		€ 1.194.803
BNG	annuitair	03-06-12	6,91%	€ 3.982.999	
BNG	fixe	04-06-12	5,12%		€ 4.500.000
ING	fixe	30-06-12	3,75%		€ 2.824.822
BNG	annuitair	01-07-12	5,13%	€ 1.382.942	
BNG	fixe	01-07-12	5,56%		€ 609.427
BNG	fixe	01-10-12	5,02%		€ 10.000.000
Gemeente Enschede	fixe	30-10-12	5,06%	€ 1.120.751	
Gemeente Haaksbergen	annuitair	01-12-12	4,92%	€ 883.023	
NWB	fixe	02-12-12	5,72%		€ 6.000.000
Totaal jaartal 2012				€ 10.683.752	€ 29.629.052
BNG	annuitair	01-03-13	5,76%	€ 5.184.656	
BNG	fixe	15-03-13	2,59%	€ 10.000.000	
NWB	annuitair	01-09-13	5,58%	€ 3.347.183	
			3m EURIBOR		
ABN AMRO	lvh	02-09-13	+0,06%		€ 7.500.000
Beter Wonen	fixe	01-10-13	3,10%		€ 14.000.000
Gemeente Haaksbergen	annuitair	15-11-13	5,10%	€ 1.068.308	
Gemeente Enschede	annuitair	01-12-13	4,61%	€ 5.848.694	
Totaal jaartal 2013				€ 25.448.841	€ 21.500.000
			1m EURIBOR		
BNG	lvh	15-01-14	+0,14%		€ 5.000.000
			1m EURIBOR		
BNG	lvh	03-02-14	+0,14%		€ 5.000.000
Robeco	fixe	17-03-14	3,57%	€ 10.000.000	
NWB	fixe	11-04-14	5,85%		€ 8.000.000
NWB	annuitair	01-05-14	4,32%		€ 4.588.006
Rabo Utrecht	fixe	03-05-14	4,40%	€ 9.000.000	
BNG	fixe	05-05-14	3,71%	€ 10.000.000	
BNG	annuitair	03-06-14	7,00%	€ 3.630.653	
Totaal jaartal 2014				€ 32.630.653	€ 22.588.006
NWB	fixe	10-01-15	5,85%		€ 8.000.000
BNG	fixe	17-01-15	3,74%	€ 10.000.000	
Gem Enschede	annuitair	23-05-15	3,86%		€ 2.103.515
			1m EURIBOR		€ 5.000.000
NWB	lvh	01-09-15	+0,0275%		
NWB	fixe	01-10-15	4,37%		€ 5.000.000
Rabo Utrecht	annuitair	01-10-15	3,59%		€ 4.263.041
Gem Enschede	annuitair	03-11-15	3,90%	€ 1.997.937	
Totaal jaartal 2015				€ 11.997.937	€ 24.366.556

Het renterisico wordt voor een belangrijk deel gevormd door de leningen met variabele hoofdsom. De LVH's zijn nog van vóór de kredietcrisis en kennen daarom geen liquiditeitsopslag. Daarmee zijn ze uiterst gunstig geprijsd. De eerste LVH vervalt per 2 september 2013 en is verstrekt door ABN AMRO. Een overzicht daarvan is in de volgende tabel opgenomen.

Tabel 41 Overzicht LVH'S

Leningnr.	Geldgever	Type	Hoofdsom	Opgenomen	Rente herziening	Einddatum
15002063	BNG	LVH	€ 5.000.000	€ 1.000.000	1-mnd	15-01-14
15002064	BNG	LVH	€ 5.000.000	€ 5.000.000	1-mnd	03-02-14
12000001	NWB	LVH	€ 5.000.000	€ 5.000.000	1-mnd	01-09-15
12100100	Fortis	LVH	€ 7.500.000	€ 1.500.000	1-mnd	02-09-13
13000034	BNG	LVH	€ 4.000.000	€ 4.000.000	1-mnd	01-03-16
			€ 26.500.000	€ 16.500.000		

Ter vermindering van het renterisico van deze leningen zijn CAP's afgesloten, als volgt:

Tabel 42 CAP's

Leningnr.	Hoofdsom CAP	Strike	Einddatum
12000001	€ 5.000.000	5,00%	01-09-15
12100100	€ 4.000.000	5,50%	01-09-13
	€ 9.000.000		

Gedurende deze periode vinden de renteaanpassingen, eindaflossingen en leningen met variabele hoofdsom plaats. Ook hebben we een aantal spreadherzieningen van basisrenteleningen. In onderstaande tabel is de data van de spreadherzieningen weergegeven. Op het moment van spreadherziening, herzien we alleen de spread: de basisrente van de lening is al bepaald en blijft ongewijzigd tijdens de looptijd van de lening.

Tabel 43 Spreadherzieningen basisrenteleningen

Geldgever	Basisrente	Huidige spread	Datum	Huidige rente	Spread herziening
BNG	3,61%	0,01%	19-07-12	3,62%	€ 10.000.000
NWB	3,78%	0,00%	20-10-12	3,78%	€ 15.000.000
BNG	2,59%	0,00%	15-03-13	2,59%	€ 10.000.000
NWB	2,62%	0,10%	27-04-14	2,72%	€ 10.000.000
NWB	3,73%	0,32%	01-10-17	4,05%	€ 16.000.000
					€ 61.000.000

Beleggingen/Leningen u.g.

Domijn kent de volgende lening die in het kader van de volkshuisvesting zijn verstrekt:

Lening Cultuurfonds Monumenten

Dit is een achtergestelde lening van € 63.000,- aan de Provincie Overijssel inzake het Cultuurfonds voor monumenten in Overijssel. Deze lening heeft een looptijd van 10 jaar en hierover wordt door Domijn geen rente ontvangen.

Er is geen mutatie in 2011 op de uitstaande lening geweest.

Ontwikkelingen 2011

Liquiditeitsopslagen

Sinds begin augustus 2008 wordt de rentemarkt gekenmerkt door liquiditeitsopslagen. De liquiditeitsopslagen zijn het gevolg van het gebrek aan vertrouwen van de banken onderling. Omdat er tussen banken onderling nog steeds niet of nauwelijks gefinancierd wordt, moeten banken een beroep doen op beleggers. Beleggers zijn op hun beurt zeer terughoudend en vragen daarom een hogere vergoeding. Deze opslagen op de inkoopprijs (funding) van banken hebben nog steeds een prijsverhogend effect.

Naar het einde van 2010 nam de liquiditeitsspread op een 10-jaars fixe lening toe tot circa 60 basispunten. Daarna heeft de liquiditeitsspread een stabiel verloop doorgemaakt in de eerste helft van 2011 en bewoog rond het niveau van circa 55 basispunten. Vanaf oktober 2011 nam de liquiditeitsspread toe tot circa 60 basispunten.

In het verlengde hiervan ligt de ontwikkeling van de liquiditeitsopslagen voor kortere looptijden. Voor rentevaste looptijden tot 3 jaar geldt een liquiditeitsopslag van indicatief 15 basispunten.

Beschikbaarheid van financiering

De beschikbaarheid voor geborgde leningen aan woningcorporaties is gedurende de kredietcrisis niet in gevaar geweest. De kosten van deze leningen boven de rentecurve zijn als gevolg van de liquiditeitsopslagen wel sterk gestegen.

Het aantal aanbieders voor financiering is sterk gedaald. Gedurende de kredietcrisis waren voornamelijk de NWB en BNG actief. Banken zijn als gevolg van de kredietcrisis sterk risico-avers geworden voor commerciële vastgoedprojecten. De middelen die zij beschikbaar hebben voor dergelijke investeringen zijn minimaal. Daarnaast zijn de eisen die aan commerciële vastgoedprojecten gesteld worden sterk toegenomen. Naar verwachting worden commerciële vastgoedprojecten het komende jaar nog steeds met terughoudendheid beoordeeld en gefinancierd.

Faciliteringsvolume

De WSW-borging is vanaf 1 januari 2011 slechts beschikbaar voor het bouwen (inclusief renoveren) van huurwoningen die tegen maximaal de huurliberalisatieprijs worden verhuurd. Deze huurliberalisatieprijs is maximaal € 652,52 (prijsspeil 2011). De voorheen gehanteerde stichtingskostengrens is komen te vervallen. Aanvullend geldt een nieuwe lijst voor borgbaar 'maatschappelijk' vastgoed, ofwel DAEB-activiteiten (diensten van algemeen economisch belang die door het WSW kunnen worden geborgd). Die lijst zal worden opgenomen als bijlage van het deelnemersreglement. WSW is in overleg met de achtereenvolgers over de toelichting op de lijst van borgbare activiteiten. Een belangrijke wijziging is de afschaffing van de 1/3 - 2/3 regel waarin het de deelnemer werd toegestaan om – in beginsel niet-borgbare activiteiten – die onderdeel uitmaakten van een sociaal complex samen met de borgbare activiteiten met borging van het WSW te financieren. In de dPi wordt corporaties gevraagd prognoses aan te leveren voor investeringen. Het WSW heeft op basis van deze dPi en de nieuwe criteria in december 2011 het nieuwe financieringsvolume afgegeven van € 91.917.000,- gebaseerd op de investerings- en herfinancieringsprognoses voor de jaren 2011 tot en met 2013.

De minister beoordeelt jaarlijks voor 1 december, voor het eerst in 2012, of het aan die datum voorafgaande kalenderjaar voldaan is aan alle regels en de Staatsteun terecht ontvangen is. Met deze interim-regeling is niet elk onderdeel van het EC-besluit geïmplementeerd. In een later stadium (herzieningswet) zal ook de 'administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten' worden geregeld. Ook zal dan worden geregeld hoe kan worden vastgesteld of er sprake is van overcompensatie. Die regeling gaat niet eerder dan 1 januari 2012 in werking en zal bij normale doorloop betrekking hebben op verslagjaar 2013 en verder.

Financiering van niet-DAEB activiteiten

Met name rond de (her)financiering van 'niet-DAEB' bezit en andere activiteiten bestaat nog veel onduidelijkheid. Dit bezit dient in principe ongeborgd gefinancierd te worden. Dit betekent dat voor deze investeringen 'commerciële' leningen bij banken afgesloten moeten gaan worden. Op welke wijze dit uitpakt bij het daadwerkelijk vervallen en herfinancieren van een geborgde lening is nog onvoldoende duidelijk. Het WSW geeft aan dat zij nadere regels zal opstellen die corporaties in staat stelt, onder voorwaarden, eigen middelen in te zetten voor niet-DAEB activiteiten en niet-borgbare financiering.

10.8 Verbindingen

Ter ondersteuning van de kernactiviteiten worden regelmatig nevenactiviteiten ingezet. Deze nevenactiviteiten worden meestal ondergebracht in een verbinding. Hiermee worden risico's voor de corporaties zoveel mogelijk beperkt. De bestuurlijke betrokkenheid van de corporaties in deze verbindingen achten wij van groot belang. Uitgangspunt is dat de corporatie alleen of gezamenlijk met andere corporaties voor minimaal 50% zeggenschap heeft in de verbindingen. De zeggenschap is opgenomen in onderstaande tabel. Hieronder vindt u een overzicht van de verbindingen waarin Domijn deelneemt.

Tabel 44 Verbindingen

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Domijn Projecten B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Oprichtingsdatum	17-02-2003 Op 14 december 2009 is Domijn Projecten BV gefuseerd met SWL Projecten BV en Lucht en Licht Ontwikkeling BV.
Statutaire zetel	Enschede
Aantal werknemers	0
Statutaire doelstelling	Het ontwikkelen, beheren en exploiteren van registergoederen. Tevens is als doel gesteld het deelnemen in, het voeren van beheer over, het verlenen van diensten aan en financieren van andere ondernemingen en vennootschappen.
Administratie/contactpersoon	Woningstichting Domijn
Aandeelhouders	Woningstichting Domijn (100%)
Domijn Projecten BV neemt deel in:	- VOF Heemaf (37,5%)
Financiële gegevens 2011	
Eigen Vermogen	€ 330.614
Balanstotaal	€ 3.653.895
Bedrijfsopbrengsten	€ 0
Resultaat	€ -35.690
Corporatiebelang in %	100%
Bestuurlijke zeggenschap	100%
Waarde op balans Domijn kapitaal	€ 330.614
Waarde op balans Domijn vordering	€ 3.323.281
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 accountantsverklaring	Niet van toepassing: er wordt geen accountantscontrole toegepast.

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	IT Woon B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Oprichtingsdatum	30-09-2005
Statutaire zetel	Enschede
Aantal werknemers	10
Statutaire doelstelling	Het verlenen van diensten op het gebied van ICT aan woningcorporaties alsmede het aannemen van werken op ICT gebied.
Administratie/contactpersoon	Woningstichting Domijn
Aandeelhouders	Woningstichting Domijn (100%)
Financiële gegevens 2011	
Eigen Vermogen	€ 504.749
Balanstotaal	€ 679.864
Bedrijfsopbrengst	€ 1.351.486
Resultaat	€ 327.715
Corporatiebelang in %	100%
Bestuurlijke zeggenschap	100%
Waarde op balans Domijn Kapitaal	€ 504.749
Waarde op balans Domijn Vordering	€ 0
Risico's	Geen
Datum vaststelling jaarverslag en accountantsverklaring	Datum nog niet bekend; wordt accountantscontrole toegepast door KPMG.

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Domijn Horeca B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Oprichtingsdatum	20-04-2006
Statutaire zetel	Enschede
Aantal werknemers	35
Statutaire doelstelling	Het exploiteren van een horecaonderneming, het deelnemen in, het voeren van beheer over, het verlenen van diensten aan en het financieren van andere ondernemingen en vennootschappen, het uitvoeren van sociaal-cultureel werk en het bevorderen van de leefbaarheid in de gemeente Enschede.
Administratie/contactpersoon	Woningstichting Domijn
Aandeelhouders	Woningstichting Domijn (100%)
Financiële gegevens 2011	
Eigen Vermogen	€ -918.902
Balanstotaal	€ 6.626
Bedrijfsopbrengst	€ 385.703
Resultaat	€ -259.159
Corporatiebelang in %	100%
Bestuurlijke zeggenschap	100%
Waarde op balans Domijn (voorziening)	€ -918.902
Waarde op balans Domijn Vordering	€ 905.797
Risico's	In 2011 heeft Domijn het onroerend goed en de horeca exploitatie verkocht.
Datum vaststelling jaarverslag en accountantsverklaring	Niet van toepassing: er wordt geen accountantscontrole toegepast.

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Hoge Bothof Ontwikkeling B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Oprichtingsdatum	26-09-2006
Statutaire zetel	Enschede
Aantal werknemers	0
Statutaire doelstelling	Het verwerven, ontwikkelen, bouwen en verkopen van onroerende zaken met name ten behoeve van de sociale volkshuisvesting alsmede het deelnemen in, het voeren van beheer over, het verlenen van diensten aan en het financieren van andere ondernemingen en vennootschappen.
Administratie/contactpersoon	Woningstichting Domijn
Aandeelhouders	Woningstichting Domijn (50%) Woningstichting Ons Huis (50%)
Financiële gegevens 2011	
Eigen Vermogen	€ 9.617.340
Balanstotaal	€ 11.221.693
Bedrijfsopbrengst	€ 920.401
Resultaat	€ 95.244
Corporatiebelang in %	50%
Bestuurlijke zeggenschap	50%
Waarde op balans Domijn	€ 4.808.670
Waarde op balans Domijn Vordering	€ 396.302
Risico's	Huurderving en waardeontwikkeling van het vastgoed.
Datum vaststelling jaarverslag en accountantsverklaring	Datum nog niet bekend; wordt accountantscontrole toegepast door Deloitte.

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Ontwikkelingscombinatie Heemafcomplex V.O.F.
Rechtsvorm	Vennootschap onder firma
Oprichtingsdatum	05-08-2004
Statutaire zetel	Hengelo (Overijssel)
Aantal werknemers	0
Statutaire doelstelling	Ontwikkelen en doen bouwen van appartementen zowel voor de koop- als huursector en het herontwikkelen van het gebouw 'Het Heim'.
Administratie/contactpersoon	Woningstichting Domijn
Vennoten	Bouwcomb. Plegt Vos Project IX B.V. (50%), Domijn Projecten B.V. (37,5%) en WBO Projecten B.V. (12,5%)
Financiële gegevens 2011	
Eigen Vermogen	€ 738.886
Balanstotaal	€ 4.795.761
Jaaromzet	€ 0,-
Resultaat	€ -125.318
Corporatiebelang in %	37,5%
Bestuurlijke zeggenschap	37,5%
Waarde op balans Domijn Projecten BV	€ 277.085
Waarde op balans Domijn Vordering	€ 2.961.897
Risico's	Gezien het feit dat voor alle 3 de fases nieuwe programma's worden ontwikkeld, is het risico groot dat een deel van de activa moet worden afgeboekt. Totale activa is op dit moment € 4.866.769.
Datum vaststelling jaarverslag en accountantsverklaring	Datum nog niet bekend; wordt accountantscontrole toegepast door Ten Kate Huizinga

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	DnA V.O.F.
Rechtsvorm	Vennootschap onder firma
Oprichtingsdatum	26-04-2002
Statutaire zetel	Enschede
Aantal werknemers	0
Statutaire doelstelling	Het verwerven van gronden, het (doen) voorbereiden en (doen) uitvoeren van het bouwrijp maken van die gronden, alsmede het (doen) ontwikkelen, het (doen) realiseren en (doen) verkopen van woningen en overige vastgoedprojecten, zulks inbegrip van de bijbehorende infrastructuur en openbare ruimte, op locaties gelegen in het statutaire werkgebied van Domijn.
Administratie/contactpersoon	AM Wonen
Vennoten	Woningstichting Domijn en AM Wonen B.V.
Financiële gegevens 2011	
Eigen Vermogen	€ 12.000
Balanstotaal	€ 101.000
Jaaromzet	€ 12.484.000
Resultaat	€ 956.000
Corporatiebelang in %	50%
Bestuurlijke zeggenschap	50%
Waarde op balans Domijn	€ 6.000
Waarde op balans Domijn Vordering	€ 0
Risico's	Er zullen gesprekken gevoerd worden om tot liquidatie van de vof over te gaan. Er zitten nog enkele posities in waarover afspraken moeten worden gemaakt.
Datum vaststelling jaarverslag en accountantsverklaring	Datum nog niet bekend; wordt accountantscontrole toegepast door Ernst en Young.

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	WOM Laares Beheer B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Oprichtingsdatum	15-05-2003
Statutaire zetel	Enschede
Aantal werknemers	0
Statutaire doelstelling	Het optreden als beherende vennoot van de commanditaire vennootschap Laares CV, en het financieren van de CV.
Administratie/contactpersoon	Ons Huis
Aandeelhouders	Woningstichting Domijn (20%), R.K. Woningstichting Ons Huis (20%), Woningstichting Woonplaats (20%), Nijhuis/-Hegeman V.O.F. (20%), AM Wonen (20%).
Financiële gegevens 2011	
Eigen Vermogen	€ 3.980.427
Balanstotaal	€ 4.668.216
Jaaromzet	€ 0
Resultaat	€ 429.383
Corporatiebelang in %	20%
Bestuurlijke zeggenschap	20%
Waarde op balans Domijn	€ 0
Waarde op balans Domijn Vordering	€ 0
Risico's	
Datum vaststelling jaarverslag en accountantsverklaring	Datum nog niet bekend; wordt accountantscontrole toegepast door PwC.

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	WOM Laares C.V.
Rechtsvorm	Commanditaire vennootschap
Oprichtingsdatum	15-05-2003
Statutaire zetel	Enschede
Aantal werknemers	0
Statutaire doelstelling	Het voor eigen rekening en risico (her)ontwikkelen van de wijk 'de Laares' te Enschede en het realiseren van woningen en het aanleggen van wegen en groenvoorzieningen.
Administratie/contactpersoon	Ons Huis
Vennoten	Woningstichting Domijn (19%), R.K. Woningstichting Ons Huis (19%), Woningstichting De Woonplaats (19%), Nijhuis/-Hegeman V.O.F. (19%), AM Wonen (19%), WOM Laares Beheer B.V. (5%).
Financiële gegevens 2011	
Eigen Vermogen	€ 0
Balanstotaal	€ 5.551.744
Jaaromzet	€ 2.451.899
Resultaat	€ -144.820
Corporatiebelang in %	19%
Bestuurlijke zeggenschap	19%
Waarde op balans Domijn	€ 0
Waarde op balans Domijn Vordering	€ 0
Risico's	Gezien de huidige markt is een verdere vertraging van de ontwikkeling niet uitgesloten. De achtergestelde lening van € 1.555.682 per corporatie is bij de oprichting reeds als verlies genomen.
Datum vaststelling jaarverslag en accountantsverklaring	Datum nog niet bekend; wordt accountantscontrole toegepast door PwC.

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	Stedelijk Wonen Holding B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Oprichtingsdatum	14-10-2005
Statutaire zetel	Enschede
Aantal werknemers	0
Statutaire doelstelling	Het deelnemen in, het voeren over, het verlenen van diensten aan en het financieren van andere ondernemingen en vennootschappen.
Administratie/contactpersoon	Stedelijk wonen
Aandeelhouders	Woningstichting Domijn (50%) en Woningstichting De Woonplaats (50%)
Stedelijk Wonen Holding B.V. is moeder van	Stedelijk Wonen B.V. Stedelijk Wonen Vastgoed B.V.
Financiële gegevens 2011	
Eigen Vermogen	€ 346.105
Balanstotaal	€ 1.495.448
Jaaromzet	€ 1.378.644
Resultaat	€ -83.016
Corporatiebelang in %	50%
Bestuurlijke zeggenschap	50%
Waarde op balans Domijn	€ 173.057
Waarde op balans Domijn Vordering	€ 0
Risico's	
Datum vaststelling jaarverslag en accountantsverklaring	Nog niet bekend

Algemene gegevens	
Naam van de verbinding	GOS Enschede VOF
Rechtsvorm	Vennootschap onder firma
Oprichtingsdatum	21-04-2009
Statutaire zetel	Enschede
Aantal werknemers	0
Statutaire doelstelling	Gezamenlijk investeren in Gezondheid, Onderwijs en Sport
Administratie/contactpersoon	De Woonplaats/Domijn
Vennoten	Woningstichting Domijn (50%) en Woningstichting De Woonplaats (50%)
Financiële gegevens 2011	
Eigen Vermogen	€ 17.822.250
Balanstotaal	€ 18.050.586
Jaaromzet	€ 860.657
Resultaat	€ 547.847
Corporatiebelang in %	50%
Bestuurlijke zeggenschap	50%
Waarde op balans Domijn	€ 8.911.125
Waarde op balans Domijn vordering	€ 0
Risico's	Huurderving
Datum vaststelling jaarverslag en accountantsverklaring	Datum nog niet bekend; wordt accountantscontrole toegepast door KPMG



Deel 2

**Jaarrekening 2011
Domijn**

GECONSOLIDEERDE BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING
(bedragen x € 1.000)

A C T I V A	31-12-2011	31-12-2010
VASTE ACTIVA		
<u>Materiële vaste activa</u>		
1. Onroerende en roerende zaken in exploitatie	632.311	594.870
2. Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	20.012	17.666
3. Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	32.971	40.231
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	7.941	8.033
	<u>693.235</u>	<u>660.800</u>
<u>Financiële Vaste Activa</u>		
5. Te vorderen BWS subsidies	841	1.245
6. Deelnemingen	14.175	14.052
7. Beleggingen / Leningen u/g	3.025	3.706
8. Belastinglatentie	6.994	9.779
	<u>25.035</u>	<u>28.782</u>
Totaal Vaste Activa	<u>718.270</u>	<u>689.582</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Voorraden</u>		
9. Voorraden	<u>4.107</u>	<u>11.978</u>
<u>Onderhanden Projecten</u>		
10. Onderhanden Projecten	<u>995</u>	<u>4.965</u>
<u>Vorderingen</u>		
11. Huurdebiteuren	1.685	1.752
12. Gemeenten	281	303
13. Vorderingen deelnemingen en verbindingen	779	7.109
14. Overige vorderingen	685	1.191
15. Overlopende activa	8.738	5.690
	<u>12.168</u>	<u>16.045</u>
<u>Liquide middelen</u>		
16. Liquide middelen	<u>6.112</u>	<u>560</u>
Totaal Vlottende Activa	<u>23.382</u>	<u>33.548</u>
TOTAAL ACTIVA	<u>741.652</u>	<u>723.130</u>

P A S S I V A**31-12-2011 31-12-2010**

EIGEN VERMOGEN

17. Kapitaal	2	2
18. Overige reserves	154.760	129.856
	<u>154.762</u>	<u>129.858</u>

VOORZIENINGEN

19. Voorzieningen	1.100	1.729
20. Voorziening deelnemingen	134	220
	<u>1.234</u>	<u>1.949</u>

LANGLOPENDE SCHULDEN

21. Leningen overheid	20.499	22.407
22. Leningen kredietinstellingen	464.510	492.977
23. Leningen collegiaal	15.728	14.000
24. Terugkoopverplichting Woningen Verkocht onder Voorwaarden	20.012	17.666
	<u>520.749</u>	<u>547.050</u>

KORTLOPENDE SCHULDEN

25. Schulden aan kredietinstellingen	32.466	8.697
26. Schulden aan gemeenten	1.386	5.888
27. Schulden aan leveranciers	5.112	6.535
28. Schulden aan collega corporaties samenwerking	2.458	2.438
29. Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.787	1.951
30. Overige schulden	505	443
31. Overlopende passiva	18.193	18.321
	<u>64.907</u>	<u>44.273</u>

TOTAAL PASSIVA

741.652 723.130

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING
(bedragen x € 1.000)

	2011	2010
<u>Bedrijfsopbrengsten</u>		
1. Huren	85.951	83.400
2. Vergoedingen	5.308	5.420
3. Verkoop onroerende zaken	7.299	6.690
4. Geactiveerde productie	2.975	3.569
5. Overige bedrijfsopbrengsten	974	948
Som der bedrijfsopbrengsten	<u>102.507</u>	<u>100.027</u>
<u>Bedrijfslasten</u>		
6. Afschrijvingen	13.434	12.654
7. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	5.045-	20.625
8. Lonen & Salarissen	11.113	11.002
9. Sociale lasten	1.615	1.519
10. Pensioenlasten	1.992	2.095
11. Lasten onderhoud	15.709	14.578
12. Overige bedrijfslasten	18.244	18.401
Som der bedrijfslasten	<u>57.062</u>	<u>80.874</u>
<u>Bedrijfsresultaat</u>	<u>45.445</u>	<u>19.153</u>
<u>Financiële baten en lasten</u>		
13. Rentebaten	1.476	2.155
14. Rentelasten	22.725-	22.296-
15. Waardeveranderingen Financiële Vaste Activa	18-	12-
16. Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	87	36-
Saldo financiële baten en lasten	<u>21.180-</u>	<u>20.189-</u>
<u>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</u>	<u>24.265</u>	<u>1.036-</u>
17. Vennootschapsbelasting	384	1.818
18. Resultaat deelnemingen	255	2.801
<u>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</u>	<u>24.904</u>	<u>3.583</u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT
(bedragen x € 1.000)

	2011	2010
SALDO LIQUIDE MIDDELEN BEGIN BOEKJAAR	1.220-	11.614-
<u>a. Kasstroom uit operationele activiteiten</u>		
• jaarresultaat	24.904	3.583
• afschrijvingen	13.434	12.664
• waardeveranderingen vaste activa	4.472-	15.909
• afname voorzieningen	715-	1.245-
• afname voorraden	7.871	11.534-
• afname vorderingen	3.877	4.181-
• toename kortlopende schulden	22.414	3.522-
	67.313	11.674
<u>b. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>		
• investeringen inclusief mutatie OHW	42.199-	54.124-
• desinvesteringen	4.772	3.142
• afname FVA	2.785	3.168-
• ontvangen BWS-subsidie	404	355
	34.238-	53.795-
<u>c. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>		
• afname leningen u/g	681	6.422
• toename door aangetrokken nieuwe financiering	11.728	53.412
• afname door aflossing leningportefeuille	40.375-	
• toename woningen Verkocht onder Voorwaarden	2.346	
• toename deelnemingen	123-	7.319-
	25.743-	52.515
SALDO LIQUIDE MIDDELEN EINDE BOEKJAAR	6.112	1.220-
<u>Aansluiting saldo liquide middelen met balans:</u>		
Liquide middelen (zie 16. vlottende activa)	6.112	560
Rekening courant banken (zie 25. schulden kredietinstellingen)	-	1.780-
Eindstand liquide middelen conform balans	6.112	1.220-

1. Algemene toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Toegelaten instelling

Woningcorporatie Domijn, statutair gevestigd te Enschede, Boulevard 1945 324 a, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling 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.

Toegepaste standaarden

Conform de in het Besluit beheer sociale huursector geformuleerde eisen voor toegelaten instellingen is de jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek behoudens enige uitzonderingen van specifieke aard. In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en winst-en-verliesrekening opgenomen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing.

Deze jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het bepaalde Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting zoals van kracht voor boekjaren vanaf 1 januari 2005. Dit betekent dat de in 2011 verschenen nieuwe Richtlijn 645 van toepassing voor boekjaren vanaf 1 januari 2012 niet is toegepast. In afwachting van binnen de sector uit te brengen leidraden is niet tot eerdere toepassing besloten.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van een verslaggevingsperiode van een kalenderjaar.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

2. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwantificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvorming- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

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

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

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

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

Materiële vaste activa: Onroerende en roerende zaken in exploitatie, met name voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de bedrijfswaarde ten behoeve van de verwerking van de minimumwaarderingsregel. De uitgangspunten van de bedrijfswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeleid waarbij keuzes gemaakt worden ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur en kwaliteits- en huurniveaus.

Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de opdracht aan de aannemer is verstrekt. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.

Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name:

- De verwerking van projectontwikkelingresultaten;
- De verwerking van de transitorische rente in de vrijval van (dis)agio n.a.v marktwaardeberekening leningenportefeuille.
- de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen
- de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2011 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan.

Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Domijn zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

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 meegenomen rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

Vanaf de oprichting-/overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van nieuwe groepsmaatschappijen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De oprichting-/overnamedatum is het moment dat beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende groepsmaatschappij.

De verkrijgingprijs bestaat uit het geldbedrag of equivalent dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen entiteit vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa. Groepsmaatschappijen blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; de consolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd (100%)

Domijn Projecten B.V. (100%)

IT Woon B.V. (100%)

Domijn Horeca B.V.(100%)

IT Woon B.V.

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

Domijn Horeca B.V.

De activiteiten van Domijn Horeca B.V. bestaan uit het exploiteren van een horecaonderneming, het deelnemen in, het voeren van beheer over, het verlenen van diensten aan, het uitvoeren van sociaal-cultureel werk en het bevorderen van de leefbaarheid in de Gemeente Enschede. Het in deze vennootschap aanwezige onroerend goed en horeca-exploitatie is in 2011 verkocht. Domijn Horeca B.V. zal in 2012 worden geliquideerd.

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%).

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 meerderheidsbelang in de zeggenschap (>50%).

Deelneming in Hoge Bothof Ontwikkeling BV

Per 30 december 2010 heeft Domijn het aandeel (50%) in de Hoge Bothof Ontwikkeling BV overgenomen van Domijn Projecten B.V.. De andere deelnemer is Ons Huis. Domijn Projecten B.V. en Ons Huis nemen ieder voor 50% deel in de Hoge Bothof Ontwikkeling BV.

De activiteiten bestaan uit het verwerven, ontwikkelen, bouwen en verkopen van onroerende zaken met name ten behoeve van de sociale volkshuisvesting alsmede het deelnemen in, het voeren van beheer over, het verlenen van diensten aan en het financieren van andere ondernemingen en vennootschappen.

Deelneming in 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 Ontwikkelcombinatie Merksteyn/Plegt-Vos V.O.F.. Domijn Projecten B.V. neemt voor 37,5%, WBO Projecten B.V. voor 12,5%, en Ontwikkelcombinatie Merksteyn/Plegt-Vos V.O.F neemt voor 50% deel in de VOF Heemaf. Ontwikkelcombinatie Merksteyn/Plegt-Vos V.O.F bestaat uit Aannemingsbedrijf van Merksteyn B.V. en Plegt-Vos Projecten IX B.V.. In 2012 zal Plegt-Vos Projecten IX B.V. het aandeel overnemen van Aannemingsbedrijf van Merksteyn B.V..

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".

Deelneming in Neighbourhood Corporations Enschede B.V. (NCE)

Per 25 mei 2011 heeft Domijn haar gehele aandeel (33,33%) in NCE overgedragen aan Stedelijk Wonen Vastgoed B.V..

Overige verbindingen

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

- WOM Laares Beheer B.V. (20%)
- VOF DnA (50%)
- VOF GOS (50%)
- Stedelijk Wonen Holding B.V. (50%)

Intercompany-transacties

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

Financiële instrumenten

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 geactualiseerde treasurystatuut van november 2011. Binnen het treasurybeleid van Woningcorporatie 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 renteafspraken met geldgevers over bestaande leningen, of het afsluiten van leningen met uitgestelde storting). In de voorstellen voor het afsluiten van rentederivaten dient de toegevoegde waarde in vergelijking met traditionele instrumenten aangetoond te worden. In hoofdstuk 10.7, Treasury, wordt nader ingegaan op het gehanteerde treasurybeleid van Domijn en aanwezige financiële instrumenten.

Financiële instrumenten omvatten bij Domijn vorderingen, liquide middelen en langlopende en kortlopende schulden. Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, inclusief direct toerekenbare transactiekosten. 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.

Daarnaast omvatten de financiële instrumenten bij Domijn tevens afgeleide financiële instrumenten. Afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen reële waarde en wijzigingen in die reële waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Domijn maakt gebruik van interest derivaten om interestrisico's af te dekken. Daarbij wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast. De toepassing van kostprijs-hedge-accounting leidt tot de volgende uitzondering op de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen voor afgeleide financiële instrumenten.

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

Domijn past kostprijs hedge-accounting toe voor de interest derivaten die ervoor zorgen dat bepaalde variabel rentende leningen worden omgezet in vast rentende leningen. Eveneens past Domijn kostprijs hedge accounting toe voor de interest derivaten die het renterisico op toekomstige financieringstransacties afdekken, in zoverre deze transacties zeer waarschijnlijk zullen plaatsvinden. De resultaten uit het niet-effectieve deel van de hedgerelatie worden in de winst- en verliesrekening opgenomen. Indien een interest derivaat niet langer voldoet aan de voorwaarden voor 'hedge accounting', afloopt of wordt verkocht, wordt de afdekkingsrelatie beëindigd. De cumulatieve winst of het cumulatieve verlies wordt overgeboekt naar de winst- en verliesrekening.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De oorspronkelijke investeringen in complexen worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, eventueel vermeerderd met na-investeringen. Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De geactiveerde rente wordt berekend tegen 2,5% over het gemiddelde geïnvesteerd vermogen van het betreffende project. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na- investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

Lasten leidend tot een waardeverhoging van het actief worden geactiveerd. Waardeverhoging van een actief kan worden veroorzaakt door lasten waardoor de levensduur van het actief verlengd wordt of lasten die leiden tot een verbetering van het actief. Lasten die niet leiden tot een waardeverhoging van het actief worden direct in het resultaat verantwoord.

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende product-marktcombinaties. De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd. Aansluiting is daarbij gezocht bij de differentiatie in het huur- en onderhoudsbeleid en levensduurschattingen. Jaarlijks vindt toetsing plaats van de boekwaarde en reële waarde. De toetsing geschiedt op complexniveau.

De afschrijvingen worden berekend volgens de annuïtaire methode op basis van de economische levensduur. Het rentepercentage voor annuïtaire afschrijvingen bedraagt 5,25%. Er wordt een economische levensduur gehanteerd van 50 jaar. Op grond wordt niet afgeschreven.

Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overschrijdt. Van duurzaamheid is sprake wanneer de verwachte reële waarde gedurende een periode van ten minste vijf jaar lager is dan de boekwaarde.

De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet

hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognoseerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en aard van het bezit.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2011 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 10 jaar.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- Jaarlijkse huurverhogingen 1^e jaar 2,25% (voorgaand jaar: 1,50%), 2^e jaar 2,0% (voorgaand jaar 2,0% ,3^e t/m 5^e jaar 2,0% (voorgaand jaar: 2,0%), 6^e jaar e.v. 2,0% (voorgaand jaar: 2,0%);
- Harmonisatie 1^e jaar e.v. 0,25% (voorgaand jaar: 0,25%);
Huurderiving 1^e t/m 5^e jaar 1,5% (voorgaand jaar: 1%), 6^e jaar e.v. 1,0%;
- Jaarlijkse stijgingen van de variabele lasten: 1^e t/m 5^e jaar 2,0% (voorgaand: jaar 2,0%), 6^e jaar e.v. 3,0% (voorgaand jaar: 3,0%);
- Jaarlijkse stijgingen van de loonkosten: 1^e jaar t/m 5^e jaar 3,0% (voorgaand jaar: 3,0%), 6^e jaar e.v. 3,0% (voorgaand jaar: 3,0%);
- Jaarlijkse stijgingen van de onderhoudskosten: 1^e t/m 5^e jaar 3,0 % (voorgaand jaar: 3,0%), 6^e jaar e.v. 3,0% (voorgaand jaar: 3,0%);
- Genormeerde variabele lasten (OZB, verzekering en algemeen beheer) van € 1.173,- per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.190,-);
- Genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten (bedrijfseconomische interne norm) € 553,- (voorgaand jaar: € 589,-);
- Genormeerde kosten van planmatig onderhoud (bedrijfseconomische interne norm) € 873,- (voorgaand jaar: € 845,-);
- Een restwaarde op basis van het huidige gebruik van de grond en een nominale waarde die in lijn ligt met de reële waarde;
- Een rekenrente van 5,25 % (voorgaand jaar: 5,25%)voor WSW- geborgde woningen. Voor het bepalen van de rekenrente is aansluiting gezocht met de voorgeschreven rekenrente van de sectorinstituten WSW en CFV. Deze rekenrente is opgebouwd uit de volgende componenten: algemene inflatie (2,0%), de reële rente van tienjaars-staatsleningen (2,5%), een algemene spread voor de corporaties (0,5%) en een kostentoeslag die voortvloeit uit de overige financieringskosten (0,25%);
- Een rekenrente van 5,25 % (voorgaand jaar : 5,25%)voor niet- WSW- geborgde woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken;
- De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/investering (variërend van 10 tot 50 jaar), de minimale levensduur is gesteld op 10 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is;
- De vennootschapsbelastinglast maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde;
- In het regeerakkoord is vanaf 2014 een bijdrage door de woningcorporaties aan de huurtoeslag ingerekend. Dit voornemen is nog niet in beleid/wet omgezet. Tevens is nog

onduidelijk hoe de bijdrage kan worden berekend en of deze alsdan kwalificeert om in de bedrijfswaarde te worden opgenomen. Op grond hiervan heeft in de bedrijfswaarde ultimo 2011 geen inrekening van een mogelijke bijdrage huurtoeslag plaatsgevonden. Op basis van globale raming zou er sprake kunnen zijn van een jaarlijkse bijdrage van EUR 4 miljoen vanaf 2014;

- In het regeerakkoord is ook bepaald dat de doorstroming op de huurmarkt wordt bevorderd door voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan EUR 43.000 een maximale huurstijging van inflatie + 5% toe te staan. De regering heeft het voorstel voor de daartoe strekkende wetwijziging op 22 december 2011 ingediend bij de Tweede Kamer. Deze wetwijziging is nog niet in wet omgezet. Op grond hiervan heeft in de bedrijfswaarde ultimo 2011 geen inrekening plaatsgevonden van een mogelijke hogere maximale huurstijging voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan EUR 43.000;
- Voor de bepaling van de bedrijfswaarde worden de kasstromen contant gemaakt op 1 juli.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille. De rentabiliteitswaardecorrectie betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.

Hoewel een deel van het bezit is geormerkt voor verkoop, is bij de bepaling van de bedrijfswaarde geen rekening gehouden met de hogere directe opbrengstwaarde van dit bezit.

De restwaarde van de grond wordt nominaal meegenomen. Er wordt geen rekening gehouden met indexatie en discontering. Wel is vastgesteld dat deze restwaarde in lijn ligt met de reële waarde van de grond.

Hypothecaire zekerheden

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de "Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen" opgenomen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.

De (onder)grond behorende bij de transactie wordt uitgegeven door middel van uitgifte in erfpacht.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting en/of recht die/dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting / recht wordt jaarlijks gewaardeerd. De waarde wordt jaarlijks getoetst aan marktontwikkelingen o.b.v. de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van het CBS en gesplitst naar type woning.

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

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de bedrijfswaarde van de kasstroomgenererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten, rekening houdend met een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies. Rentetoe rekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Met betrekking tot zogeheten gecombineerde projecten wordt het aandeel van de koopwoningen verantwoord onder de post voorraad onderhanden werk, het aandeel huurwoningen wordt verantwoord onder de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling. Voor wat betreft het onrendabele deel van het gecombineerde project wordt bij het aangaan van de verplichting het onrendabele deel verminderd met het verwachte verkoopresultaat in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Bij oplevering van het totale project wordt het verkoopresultaat verantwoord onder de post verkoop onroerende zaken en de resterende onrendabele top onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Daarmee wordt de economische realiteit van de transactie het best zichtbaar gemaakt.

Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Tevens zijn onder de onroerende zaken in ontwikkeling ook de grondposities opgenomen. Dit zijn aangekochte gronden waarop nog niet op ontwikkeld wordt of waar nog geen concrete plannen voor zijn. De grondposities zijn gewaardeerd op de getaxeerde waarde. Wanneer deze waarde lager is dan de tot dan gemaakte kosten, vindt er afwaardering plaats, welke verantwoord zijn onder de overige waardeveranderingen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder aftrek van lineaire/annuïtaire afschrijvingen.

De afschrijvingstermijnen zijn respectievelijk:

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

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

Financiële vaste activa

Leningen u/g

De waardering van de leningen u/g vindt plaats tegen nominale waarde.

Te vorderen BWS subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet

en belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. De contante waarde van de subsidie inclusief vervallen rente wordt als vordering opgenomen.

Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Deze waarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Domijn in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen. Deze voorziening wordt primair ten laste van de vordering op de deelneming gevormd en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden verliezen danwel voor de verwachte betalingen door Domijn ten behoeve van deze deelneming.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of duurzaam lagere bedrijfswaarde. Domijn heeft geen deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend.

Overige financiële vaste activa

De grondslagen voor overige financiële vaste activa zijn opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

Bijzondere waardeverminderingen

Vaste activa met een lange levensduur dienen te worden beoordeeld op bijzondere waardeverminderingen wanneer wijzigingen of omstandigheden zich voordoen die doen vermoeden dat de boekwaarde van een actief niet terugverdiend zal worden. De terugverdienmogelijkheid van activa die in gebruik zijn, wordt bepaald door de boekwaarde van een actief te vergelijken met de geschatte contante waarde van de toekomstige nettokasstromen die het actief naar verwachting zal genereren.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de geschatte contante waarde van de toekomstige kasstromen, worden bijzondere waardeverminderingen verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde.

Voorraden

Voorraden groot materiaal

Waardering van voorraden groot materiaal vindt plaats tegen laatst betaalde inkooprijzen.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar onroerende zaken in ontwikkeling. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Voorraad koopwoningen

De voorraden onverkochte koopwoningen worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten alsmede toegerekende rente. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Onderhanden projecten

Het onderhanden werk uit hoofde van onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs, zijnde directe materiaal- en arbeidskosten, direct toerekenbaar uitbesteed werk en overige externe kosten inclusief een opslag voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten. Indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken worden rentekosten opgenomen in de vervaardigingsprijs.

De winst wordt verantwoord in het boekjaar waarin het project wordt opgeleverd. Voorzieningen voor verwachte verliezen worden genomen in de periode waarin komt vast te staan dat er sprake is van verliesgevendende projecten, en worden in mindering gebracht op de post onderhanden projecten.

Verder zijn op de post onderhanden projecten de gedeclareerde termijnen en vooruitontvangen betalingen in mindering gebracht. Gedeclareerde termijnen die de waardering van een individueel project overtreffen worden als passiefpost onder de kortlopende schulden opgenomen.

Vorderingen

Huurdebiteuren

Waardering geschiedt tegen reële waarde rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid gebaseerd op een statische benadering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courant schulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden.

Overige grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:

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

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Voorziening verplichte 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. In 2011 is de verwachte uittredingsleeftijd van 62 jaar opgehoogd naar 65 jaar.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw 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 betreffende 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

aan deze investering toe te rekenen ontvangsten. Voor meer toelichting wordt verwezen naar de post 'onroerende zaken in ontwikkeling'.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelneming betreft de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen indien de corporatie zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk zich stellig heeft voorgenomen de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

Latente belastingvordering en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekenmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

Langlopende schuld en worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt tezamen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. 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.

Overige activa en passiva

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

3. Grondslagen voor resultaatbepaling

Huren

Deze opbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto-huren (exclusief de vergoedingen voor levering van zaken en diensten) na aftrek van huurderiving. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2011 bedroeg dit maximumpercentage 1,3%. (Over het verslagjaar 2010 bedroeg dit percentage 1,2%).

Vergoedingen

Deze opbrengsten bestaan uit de aan het boekjaar toegerekende vergoedingen van huurders (boven de netto-huurprijs) voor levering van zaken en diensten na aftrek van gedeerde vergoedingen. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de overige bedrijfslasten.

Overheidssubsidies

Overheidssubsidies worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruitontvangen baten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat Domijn zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden. Subsidies ter compensatie van door Domijn gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst- en verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van de toegelaten instelling voor de kosten van een actief worden systematisch in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Verkoop onroerende zaken

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) danwel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst- en verliesrekening verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De omzet van de verkochte nieuwbouwoopwoningen wordt verantwoord bij oplevering van een (deel)project en bestaat uit de gefactureerde termijnen onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven omzetbelasting.

De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post Langlopende schulden, terugkoopverplichting VOV woningen en wordt jaarlijks met inachtnaam van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Bijzondere posten

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

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

Periodiek betaalbare beloningen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenen

Binnen Domijn is er sprake van een toegezegde- pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds (SPW). Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde- pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde- bijdrageregeling. Behalve de betaling van premies heeft Domijn geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Het klachten- en mutatieonderhoud, inclusief de kosten van het materiaalverbruik, wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst. 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, danwel wettelijke vereisten.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Domijn integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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.

Deze last is in de geconsolideerde resultatenrekening opgenomen.

Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van Domijn in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de toegelaten instelling en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

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 de toegelaten instelling.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

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

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele kasstromen uit de bedrijfsuitoefening).

TOELICHTING OP DE AFZONDERLIJKE POSTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE BALANS
(bedragen x € 1.000)

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt weer te geven:

1. Onroerende en roerende zaken in exploitatie

	2011	2010
Stand per 1 januari		
Aanschaffingswaarde	771.610	751.095
Afschrijvingen	176.740-	166.691-
Boekwaarde per 1 januari	594.870	584.404
<u>Mutatie in de boekwaarde:</u>		
Af/Bijboeking minimumwaarderingsregel	9.751	8.890-
Investeringsen	2.104	1.771
Desinvesteringsen	6.073-	4.608-
Afschrijving	11.969-	11.513-
Afschrijving op desinvesteringsen	1.311	1.464
Overboeking van ten dienste van exploitatie	158	
Overboeking van activa in ontwikkeling	42.159	32.242
	37.441	10.466
Stand per 31 december		
Aanschaffingswaarde	819.709	771.610
Afschrijvingen	187.398-	176.740-
Boekwaarde per 31 december	632.311	594.870

De aanschaffingswaarde betreft de historische kostprijs minus de genomen onrendabele toppen. De afschrijvingen zijn gebaseerd op annuïteit van 50 jaar. Er zijn geen hypothecaire zekerheden gesteld.

Brand- en stormverzekering

De verzekeringspremie is gerelateerd aan het aantal verhuureenheden welke verzekerd zijn tegen herbouwwaarde; onderverzekering is uitgesloten.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde inclusief rentabiliteitswaarde van de woningen in exploitatie bedraagt per 31 december 2011 € 793 miljoen (2010: € 709 miljoen). Zie verder het overzicht 'verloop bedrijfswaarde'. De boekwaarde van de woningen in exploitatie bedraagt € 565 miljoen (2010: € 539 miljoen). Complex Talma is gebouwd met collegiale financiering tegen een rentepercentage van 3,1%. Deze collegiale financiering is aldus verwerkt in de bedrijfswaarde ultimo 2011, zijnde € 14,9 miljoen (inclusief rentabiliteitswaarde correctie). De boekwaarde ultimo 2011 bedroeg € 11,7 miljoen. De bedrijfswaarde inclusief rentabiliteitswaardecorrectie van de niet zijnde woningen bedraagt per 31 december 2011 € 88,8 miljoen. Zie verder het overzicht 'verloop bedrijfswaarde'. (2010: € 76,4 miljoen). De boekwaarde van de niet zijnde woningen bedraagt per 31 december 2011 € 66,0 miljoen (2010: € 60,4 miljoen).

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	2011	2010
• huur 2011;	1,30%	1,20%
• huur 2012;	2,25%	1,50%
• huur 2013-2016;	2,00%	2,00%
• huurharmonisatie 2011-2016;	0,25%	0,25%
• huurharmonisatie vanaf 2017;	0,25%	0,00%
• huur vanaf 2017;	2,00%	2,00%
• huurderving;	1,50%	1,00%
• var. lastenontwikkeling 2011 - 2016;	2,00%	2,00%
• var. lastenontwikkeling vanaf 2017;	3,00%	3,00%
• stijging loonkosten 2011 - 2016;	3,00%	3,00%
• stijging loonkosten vanaf 2017;	3,00%	3,00%
• stijging onderhoud 2011 - 2016;	3,00%	3,00%
• stijging onderhoud vanaf 2017;	3,00%	3,00%
• disconteringspercentage	5,25%	5,25%

Bijdrage huurtoeslag en doorstroming op de huurmarkt

In het regeerakkoord is vanaf 2014 een bijdrage door de woningcorporaties aan de huurtoeslag ingerekend. Dit voornemen is nog niet in beleid/wet omgezet. Tevens is nog onduidelijk hoe de bijdrage kan worden berekend en of deze alsdan kwalificeert om in de bedrijfswaarde te worden opgenomen. Op grond hiervan heeft in de bedrijfswaarde ultimo 2011 geen inrekening van een mogelijke bijdrage huurtoeslag plaatsgevonden. Op basis van globale raming zou er sprake kunnen zijn van een jaarlijkse bijdrage van € 4 miljoen vanaf 2014.

In het regeerakkoord is ook bepaald dat de doorstroming op de huurmarkt wordt bevorderd door voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan EUR 43.000 een maximale huurstijging van inflatie + 5% toe te staan. De regering heeft het voorstel voor de daartoe strekkende wetswijziging op 22 december 2011 ingediend bij de Tweede Kamer. Deze wetswijziging is nog niet in wet omgezet. Op grond hiervan heeft in de bedrijfswaarde ultimo 2011 geen inrekening plaatsgevonden van een mogelijke hogere maximale huurstijging voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan EUR 43.000.

Verkopen

Voor de komende vijf jaar is de verwachting dat er 500 woningen worden verkocht, regulier en herstructurering. De totaal te verwachten verkoopwaarde is € 60 miljoen; de boekwaarde hiervan bedraagt € 17,5 miljoen. Er wordt een boekwinst verwacht van € 42,5 miljoen. Verkopen zijn niet in de bedrijfswaardeberekening meegenomen.

2. Onroerende zaken Verkocht Onder Voorwaarden

	2011	2010
Stand per 1 januari		
Aanschaffingswaarde	17.666	12.449
Afschrijvingen	-	-
Boekwaarde per 1 januari	17.666	12.449
<u>Mutatie in de boekwaarde:</u>		
Stelselwijziging woningen verkocht onder voorwaarden	-	-
Correctie stand 1 januari	-	-
Toevoeging/onttrekking woningen VOV	2.563	3.299
Terugkoop woningen VOV	881-	622-
Overboeking van in exploitatie	664	2.540
	2.346	5.217
Stand per 31 december		
Aanschaffingswaarde	20.012	17.666
Afschrijvingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	20.012	17.666

Er zijn vanaf 2007 woningen Verkocht Onder Voorwaarden. De totale waarde van alle koopgarant woningen is voor een bedrag € 998.000 naar beneden bijgesteld op basis van de prijsindexcijfers koopwoningen van het CBS. Deze is verwerkt onder de toevoeging/onttrekking.

3. Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

	2011	2010
Stand per 1 januari		
Aanschaffingswaarde	62.200	52.053
Afboeking onrendabele toppen	21.969-	13.739-
Boekwaarde per 1 januari	40.231	38.314
<u>Mutatie in de boekwaarde:</u>		
Correctie stand 1 januari		35-
Wijziging als gevolg van herziene verdeling huur-koop	229	6.514-
Afboeking onrendabele top	4.535-	8.230-
Overboeking naar voorziening onrendabele investering	744-	1.211
Investerings	35.944	50.525
Overboeking naar planmatig onderhoud	1.034-	126-
Overboeking van ten dienste van exploitatie	-	37
Overboeking naar kortlopende schulden	586	2.392
Overboeking van/naar voorraad	5.117	316-
Overboeking naar activa in exploitatie	42.823-	37.027-
	7.260-	1.917
Stand per 31 december		
Aanschaffingswaarde	60.219	62.200
Afboeking onrendabele toppen	27.248-	21.969-
Boekwaarde per 31 december	32.971	40.231

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

	2011	2010
Stand per 1 januari		
Aanschaffingswaarde	23.054	21.390
Afschrijvingen	15.021-	13.929-
Boekwaarde per 1 januari	8.033	7.461
<u>Mutatie in de boekwaarde:</u>		
Investerings	1.538	1.758
Desinvesteringen	10-	57-
Afschrijving	1.462-	1.151-
Afschrijving op desinvesteringen	-	59
Overboeking naar in exploitatie	158-	37-
	92-	572
Stand per 31 december		
Aanschaffingswaarde	24.424	23.054
Afschrijvingen	16.483-	15.021-
Boekwaarde per 31 december	7.941	8.033

De aanschaffingswaarde betreft de historische kostprijs. De afschrijvingen voor de inventarissen zijn gebaseerd op tien jaar lineair, die van de vervoermiddelen op vijf jaar lineair.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

5. Te vorderen BWS subsidies

	2011	2010
Saldo 1 januari	1.245	1.600
Rente	80	95
Vervallen bijdragen	484-	450-
Saldo 31 december	841	1.245

Het kortlopend deel betreft € 319.000,-.

6. Deelnemingen

	31-12-11	31-12-10
Deelneming VOF Heemaf	276	318
Deelneming VOF Boulevard	-	-
Deelneming VOF Cascade	-	-
Deelneming Stedelijk Wonen Holding BV	173	216
Deelneming VOF DnA	6	843
Deelneming VOF GOS	8.911	7.888
Deelneming NCE	-	26
Deelneming Hoge Bothof Ontwikkeling BV	4.809	4.761
Totaal	14.175	14.052

Verloop deelnemingen:

VOF Heemaf

	31-12-11	31-12-10
Stand per 1 januari	318	271
Overboeking naar lening VOF Heemaf		
Stortingen	1	150
Resultaat	47-	105-
Rentevergoeding	4	2
Stand per 31 december	276	318

• VOF Boulevard

	31-12-11	31-12-10
Stand per 1 januari	-	4-
Stortingen/uitbetaling		4
Resultaat		
Stand per 31 december	-	-

• VOF Cascade

	31-12-11	31-12-10
Stand per 1 januari	-	4-
Stortingen/uitbetaling		4
Resultaat		
Stand per 31 december	-	-

• Stedelijk Wonen Holding BV

	31-12-11	31-12-10
Stand per 1 januari	216	278
Correctie beginbalans	1-	17-
Stortingen/uitbetaling	42-	
Resultaat		45-
Overboeking van voorziening deelneming		
Stand per 31 december	173	216

• VOF DnA

	31-12-11	31-12-10
Stand per 1 januari	843	365
Stortingen/uitbetaling	800-	
Resultaat	37-	478
Stand per 31 december	6	843

• VOF GOS

	31-12-11	31-12-10
Stand per 1 januari	7.888	5.210
Stortingen/uitbetaling	750	2.500
Resultaat	273	178
Stand per 31 december	8.911	7.888

	31-12-11	31-12-10
• <u>NCE</u>		
Stand per 1 januari	26	617
Stortingen/uitbetaling	26-	558-
Resultaat		33-
Overboeking van voorziening deelneming		
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>26</u>

• <u>Hoge Bothof Ontw. BV</u>		
Stand per 1 januari	4.761	
Storting/ uitbetaald	-	4.761
Resultaat	48	
Overboeking van voorziening deelneming	-	
Stand per 31 december	<u>4.809</u>	<u>4.761</u>

De aandelen in de Hoge Bothof Ontw. BV zijn per 31-12-2010 overgenomen van Domijn Projecten BV. Het resultaat 2010 van de Hoge Bothof Ontw. BV is in Domijn Projecten BV meegenom

Zie voor alle overige relevante gegevens met betrekking tot de deelnemingen hoofdstuk 10.8 Verbindingen uit het volkshuisvestingsverslag.

7. Beleggingen / leningen u/g	31-12-11	31-12-10
Lening u/g Wooninvesteringsfonds (WIF) *1)	-	681
Lening Cultuurfonds Monumenten *2)	63	63
Lening deelneming VOF Heemaf	2.962	2.962
Totaal	<u>3.025</u>	<u>3.706</u>

*1) Betreft een lening aan het Wooninvesteringsfonds waaruit andere woningcorporaties leningen aantrekken. Deze lening heeft een looptijd van tien jaar tegen een rente van 4,08%. Deze lening is in 2011 door het Wooninvesteringsfonds terugbetaald.

*2) Betreft een achtergestelde lening via de Provincie Overijssel en heeft een looptijd van tien jaar.

8. Belastinglatentie	31-12-11	31-12-10
<u>Latente belastingvordering:</u>		
Nominale waarde leningenportefeuille per 1 januari 2008		438.607
Marktwaarde op basis van VSO2 per 1 januari 2008		<u>418.955</u>
Vershil		<u>19.652</u>
	31-12-11	31-12-10
Latente belastingvordering (25%) per 1 januari	3.070	1.951
Toevoeging in verband met gewijzigde marktwaarde	-	2.347
Vrijval in boekjaar	614-	614-
Correctie vrijval 2008 en 2009	-	614-
Latente belastingvordering per 31 december	<u>2.456</u>	<u>3.070</u>

De verdeling van de latentie (verrekenbare tijdelijke verschillen) en compensabele verliezen is als volgt:

	Onder Fin. Vaste Activa	2011 Onder vlottende activa	Totaal
Verrekenbare tijdelijke verliezen	1.842	614	2.456
	1.842	614	2.456

	Onder Fin. Vaste Activa	2010 Onder vlottende activa	Totaal
Verrekenbare tijdelijke verliezen	2.456	614	3.070
	2.456	614	3.070

Latente belastingvordering inzake woningverkoop:

Fiscale waarde te verkopen woningen voor de komende vijf jaar	43.297
Commerciële waarde te verkopen woningen voor de komende vijf jaar	17.500
Verschil	<u>25.797</u>

	31-12-11	31-12-10
Latente belastingvordering (25%) per 1 januari	9.154	6.209
Vorming in boekjaar	2.714-	2.945
Latente belastingvordering per 31 december	6.440	9.154

	Onder Fin. Vaste Activa	2011 Onder vlottende activa	Totaal
Verrekenbare tijdelijke verliezen	5.152	1.288	6.440
	5.152	1.288	6.440

	Onder Fin. Vaste Activa	2010 Onder vlottende activa	Totaal
Verrekenbare tijdelijke verliezen	7.323	1.831	9.154
	7.323	1.831	9.154

Latente belastingvordering inzake compensabele verliezen:

Als gevolg van de invoering van de integrale VPB heffing bij woningcorporaties in 2008 zijn enkele tijdelijke verschillen ontstaan tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering. Als gevolg hiervan ontstonden latenties. Op basis van de aangiftes VPB tot en met 2010 is het totaal van het fiscale compensabele verlies opgelopen tot ruim € 123 miljoen. Dit verlies is met name ontstaan door afboekingen als gevolg van dalende WOZ-waardes. Hiervoor zou in principe een actieve latentie moeten worden gevormd. Om deze latentie te kunnen vormen dient Domijn in de toekomst positieve fiscale resultaten te gaan realiseren. Zoals gezegd zijn de fiscale verliezen van Domijn met name het gevolg van waardedalingen van het bezit gebaseerd op de WOZ ontwikkeling. Op dit moment bestaat er een grote onzekerheid ten aanzien van de ontwikkeling van de WOZ waardebeoordeling in de komende jaren. Vanwege deze onzekerheid is besloten af te zien van het vormen van een actieve latentie uit hoofde van compensabele verliezen.

VLOTTENDE ACTIVA

9. Voorraden	31-12-11	31-12-10
Voorraad groot materiaal	263	275
Voorraad grond- en ontwikkelposities *1)	3.844	4.616
Voorraad koopwoningen		7.079
Voorraad Horeca BV	-	8
Totaal	4.107	11.978

*1) In de voorraad grondposities over 2011 is de grondpositie Marskant opgenomen. Deze positie is verkocht en nog niet geleverd.

10. Onderhanden projecten	31-12-11	31-12-10
Saldo 1 januari	4.965	732
Wijziging als gevolg van herziene verdeling huur-koop	194-	6.514
Investeringen	841	11.777
Ontvangen termijnen kopers	5.398-	7.087-
Overboeking naar voorraad koopwoningen	-	6.875-
Ten gunste van resultaat geboekt	781	96-
Saldo 31 december	995	4.965

VORDERINGEN

11. Huurdebiteuren	31-12-11	31-12-10
Huurachterstand actieve contracten	725	703
Huurachterstand vertrokken bewoners	868	976
Dubieuze debiteuren	278	266
Overige vordering achterstand	456	399
Betalingsregelingen	70	53
Voorziening dubieuze debiteuren	712-	645-
Totaal	1.685	1.752

De achterstand van de actieve contracten bedroeg 0,85% (2010: 0,82%) van de bruto jaarhuur. De huurachterstanden zijn als volgt naar tijdsduur en aantal huurders gespecificeerd:

Specificatie huurachterstand naar maanden:

	Aantal	Bedrag 2011	Aantal	Bedrag 2010
Tot 1 maand	369	84	342	175
1 tot 2 maanden	413	229	416	201
2 tot 3 maanden	113	112	116	114
3 tot 4 maanden	64	98	51	71
4 tot 5 maanden	21	42	20	43
5 tot 6 maanden	10	24	10	20
6 maanden of meer	31	136	19	79
Totaal actieve contracten	1.021	725	974	703
Totaal vertrokken huurders	931	1.146	978	1.242
Totaal betalingsregelingen	191	70	174	53
Totaal huurdebiteuren	2.143	1.941	2.126	1.998

12. Gemeente	31-12-11	31-12-10
Nog te ontvangen subsidies	40	114
WVG aanpassingen	241	189
Totaal	281	303

Geen van bovenstaande vorderingen heeft een looptijd van langer dan 1 jaar.

13. Vorderingen deelnemingen en verbindingen	31-12-11	31-12-10
Vordering VOF DnA (Amstelland)	-	6.800
Vordering Hoge Bothof BV	682	286
Vordering VOF Beekveld	23	23
Vordering VOF Heemaf	74	
Totaal	779	7.109

De vorderingen hebben een looptijd van langer dan 1 jaar.

14. Overige vorderingen	31-12-11	31-12-10
Overige vorderingen overige debiteuren	530	953
Voorziening dubieuze debiteuren	36-	36-
	494	917
Overige vorderingen		78
Te ontvangen van verzekeringsmaatschappij	191	196
Totaal	685	1.191

In bovenstaande heeft € 43.000,- betrekking op vorderingen met een looptijd van langer dan 1 jaar.

15. Overlopende activa	31-12-11	31-12-10
Overig	158	165
Vooruitbetaalde rente-instrumenten (cap)	7	25
Niet vervallen rente WIF-leningen	-	14
Vooruitbetaalde rente en aflossingen	590	631
Vooruitbetaalde kosten	609	1.132
Nog te ontvangen bedragen	220	234
Kortlopend deel latente belastingen	1.902	2.445
Te verrekenen vennootschapsbelasting	5.228	999
Te verrekenen creditnota's	24	45
Totaal	8.738	5.690

In bovenstaande heeft € 228.000,- betrekking op vorderingen met een looptijd van langer dan 1 jaar.

LIQUIDE MIDDELEN

16. Liquide Middelen	31-12-11	31-12-10
<u>Direct opvraagbaar</u>		
Kas/kruisposten	13	15
Bank	6.099	536
Bankgaranties		9
Totaal	6.112	560

EIGEN VERMOGEN

17. Kapitaal	31-12-11	31-12-10
	2	2
18. Overige reserves		
Saldo 1 januari	129.856	126.273
Jaarresultaat (uit resultaatverdeling)	24.904	3.583
Saldo 31 december	154.760	129.856

VOORZIENINGEN

19. Voorzieningen	31-12-11	31-12-10
Voorziening verplichting beloning	332	217
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	768	1.512
Totaal	1.100	1.729

• **Verplichting beloning**

Stand per 1 januari	217	198
Onttrekking	7-	12-
Dotatie	122	31
Stand per 31 december	332	217

• **Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw**

Stand per 1 januari	1.512	301
Onttrekking	1.512-	301-
Dotatie	768	1.512
Stand per 31 december	768	1.512

20. Voorziening deelnemingen

	31-12-11	31-12-10
Deelneming Hoge Bothof BV	-	-
Deelneming WOM Laares BV	134	220
Totaal	134	220

Verloop voorziening deelnemingen:

• **Hoge Bothof BV**

Stand per 1 januari	-	2.615
Storting/uitbetaling		2.615-
Resultaat		
Stand per 31 december	-	-

• **WOM Laares BV**

Stand per 1 januari	220	80
Correctie beginstand	-	109
Resultaat	86-	31
Overboeking van deelneming	-	
Stand per 31 december	134	220

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen

	31-12-11	31-12-10
21. Leningen overheid	20.499	22.407
22. Leningen kredietinstellingen	464.510	492.977
23. Leningen collegiaal	15.728	14.000
24. Terugkoopverplichting woningen	20.012	17.666
Totaal	520.749	547.050

Het verloop van de leningen over het boekjaar 2011 is als volgt:

Saldo 1 januari		542.189	498.225
Ontvangsten	nieuwe leningen	11.728	65.000
	mutatie roll-over	6.000-	4.000-
		<u>547.917</u>	<u>559.225</u>
Aflossingen	over het boekjaar	12.805-	17.036-
	vervroegde aflossing	523-	
Saldo 31 december		<u>534.589</u>	<u>542.189</u>
De aflossingsverplichting voor het komende boekjaar bedraagt:		33.852-	12.805-
Saldo 31 december na aflossingsverplichting komend boekjaar:		<u>500.737</u>	<u>529.384</u>

Specificatie naar restant looptijd:	31-12-11 > 5 jaar	31-12-11 > 1 jaar	31-12-10 > 5 jaar	31-12-10 > 1 jaar
Leningen overheid	15.586	20.499	21.124	22.407
Leningen kredietinstellingen	399.499	464.510	414.663	492.977
Leningen collegiaal	-	15.728	-	14.000
	<u>415.085</u>	<u>500.737</u>	<u>435.787</u>	<u>529.384</u>

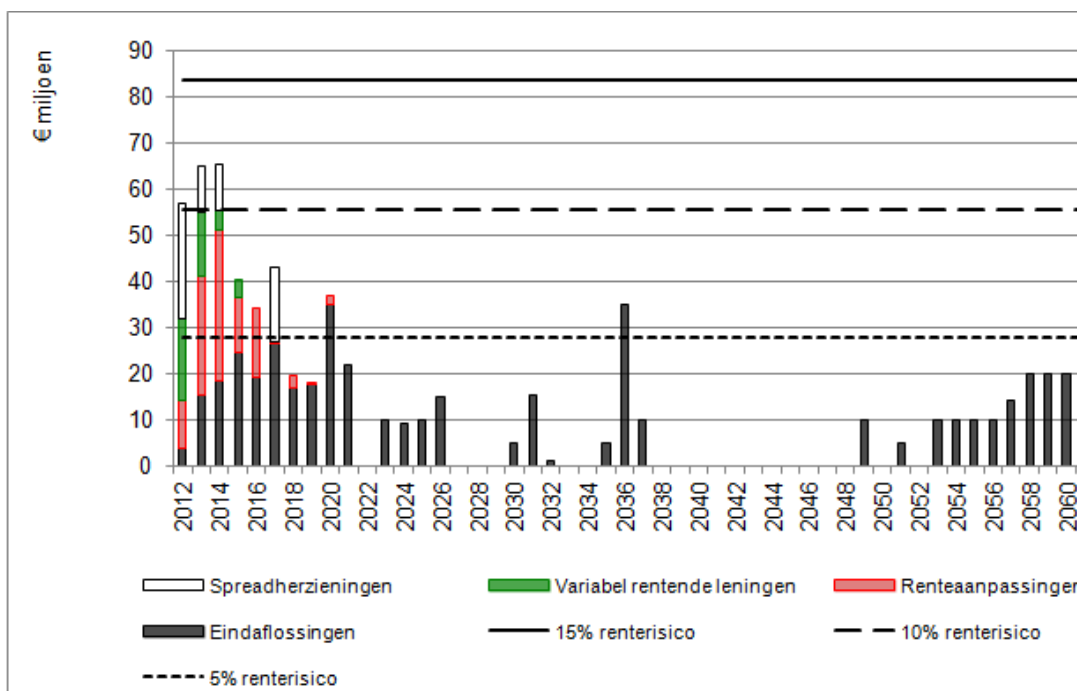
In 2011 heeft Domijn een collegiale financiering van € 1,7 miljoen met Welbions afgesloten. Als onderpand voor deze lening is een recht van hypotheek verleend. De gemiddelde rentevoet (incl. roll-over leningen) van de leningen overheid bedraagt 4,61%, die van de leningen kredietinstellingen 4,23% en die van de collegiale financiering 2,76%. De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 4,20% (2010: 4,26%). Exclusief de roll-over leningen bedraagt de gemiddelde rentevoet 4,29% (2010: 4,41%). Domijn heeft een vijftal roll-over leningen met een totale hoofdsom van € 26,5 miljoen. De rente van vier roll-overs is gebaseerd op 1-maands Euribor, de laatste op de 3-maands Euribor. De rente van de vier 1-maands Euribor leningen heeft een opslag die ligt tussen 0,0275% en 0,14%. De opslag bij de 3-maands Euribor bedraagt 0,06%.

Reële waarde

De reële waarde van de leningen, berekend als contante waarde (tegen 5,25%) van de toekomstige kasstromen, bedraagt per 31 december € 481.097.982,-.

Rente- en herfinancieringsrisico

Het renterisico dat Domijn loopt bij renteherziening (€ 80,8 miljoen) en herfinanciering (€ 98,1 miljoen) bedraagt in totaal € 178,9 miljoen tot en met 2015. Domijn blijft hierbij jaarlijks onder de geldende norm voor renterisico van maximaal 15% die door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt gesteld. Voor meer informatie rond de leningenportefeuille, zie hoofdstuk 10.7 Treasury in het volkshuisvestingsverslag.



Tegenpartijrisico

De partijen waarbij de leningen zijn afgesloten bestaat uit de volgende instellingen:

	Saldo leningen 31-12-11
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	300.677
Nationale Waterschapsbank N.V.	142.385
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	38.915
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	10.000
Overige	<u>42.612</u>
Totale stand leningen per 31-12-2011	<u>534.589</u>

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartij risico is geconcentreerd bij de Bank Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Waterschapsbank . De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het tegenpartijrisico is hiermee gemitigeerd. Gezien de omvang van de overige kredietverstrekkingen is het risico beperkt.

Het verloop van de terugkoopverplichting van de woningen verkocht onder voorwaarden over 2011, is als volgt:

	31-12-11	31-12-10
Stand per 1 januari	17.666	12.449
Correctie voorgaande jaren	-	-
Correctie waardeontwikkeling voorgaande jaren	-	-
Gecorrigeerde stand per 1 januari	<u>17.666</u>	<u>12.449</u>
Toevoeging/onttrekking	3.958	5.761
Waarde ontwikkeling	731-	78
Terugkopen	881-	622-
Stand per 31 december	<u>20.012</u>	<u>17.666</u>

KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-11	31-12-10
25. Schulden aan kredietinstellingen		
Rekening-courant banken	-	1.780
Aflossingsverplichting komend boekjaar langlopende schulden	32.466	6.917
Totaal	<u>32.466</u>	<u>8.697</u>
26. Schulden aan gemeenten		
Schulden aan gemeenten		
Aflossingsverplichting komend boekjaar langlopende schulden	1.386	5.888
Totaal	<u>1.386</u>	<u>5.888</u>
27. Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	5.112	6.535
Totaal	<u>5.112</u>	<u>6.535</u>

	31-12-11	31-12-10
28. Schulden aan collega corporaties samenwerking		
WBO Wonen	2.458	2.438
Beter Wonen		
Totaal	2.458	2.438
29. Belastingen en premies sociale verzekering		
Premies sociale verzekeringen	270	247
Te betalen vennootschapsbelasting		25
Af te dragen BTW	4.517	1.679
Totaal	4.787	1.951
30. Overige schulden	505	443
31. Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen huur	1.118	1.080
Nog te ontvangen bedragen		
Huursubsidie	645	650
Niet vervallen rente geldlening	10.722	11.204
Vooruit ontvangen bedragen	306	70
Nog te betalen bedragen	3.716	4.224
Service-/stookkosten nog af te rekenen	550	335
Verplichting restant uren personeel	479	457
Overig	657	301
Totaal	18.193	18.321

Niet in de balans opgenomen verplichtingen:

1. Obligo WSW

Per 31 december 2011 heeft Domijn een obligo uitstaan van € 20.285.722,- van door het WSW verstrekte borgstellingen. Ultimo 2010 bedraagt het schuldrestant dat door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gegarandeerd is € 526.901.858,-. Het obligo ad. € 20.285.722,- is opeisbaar indien blijkt dat het totale risicovermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Ultimo 2011 zijn er geen signalen/indicaties aanwezig dat deze obligo verplichting zal worden opgevraagd. Actualiteiten in 2012 kunnen daarin veranderingen brengen.

2. Wet Keten Aansprakelijkheid

Domijn betaalt de BTW over de aan haar geleverde onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouwwerkzaamheden rechtstreeks aan de fiscus. Het deel van de genoemde kosten dat betrekking heeft op loonbelasting en sociale verzekeringen wordt gestort op geblokkeerde rekeningen van de bedrijven. Van deze rekeningen worden alleen de fiscus of uitvoerende instellingen inzake sociale verzekeringen betaald. Het aansprakelijkheidsrisico is door deze maatregelen zeer laag.

3. Aangegane verplichtingen

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiele vaste activa voor een bedrag van € 39.105.075,-.

<u>Specificatie Projecten in ontwikkeling:</u>	<u>in €</u>
P129015 Frankenhuis	1.169.396
P129017 Juliana/Spanbedde	103.621
P129017E GO Spanbeddestraat 5 won.	14.347
P129020 t Meuke Nieuwbouw	73.675
P129021 Kop Parallelweg	32.027
P129024 Uitbreidingsplan Hoeve-Oost	27.720
P129025A Huisvesting 15 Livio-cliënten Pastorietuin	190.258
P139002 Troelstra Overdinkel	413.054
P139011 Pr Bernhardstraat Overdinkel 4 huur	40.732
P139014 Kulturhus Overdinkel	352.144
P139019 NB Willem de Gamestraat Overdinkel	55.714
P150056 NB Stadsveld fase 3	156.778
P150114 Flora Domijn 195 won.	10.496.123
P150130 Grondexploitatie Wesselerbrink	325.943
P150130C Vlierstraat (achterstallig onderhoud)	108.792
P150130D Bijvank renovatie / nieuwbouw, fase 2	21.410
P150130F Het Lang, GO (Lutte, Denekamp), fase 1	116.573
P150130G NB Ramelerbrink	9.458.148
P150130SEP Wesselerbrink Soc. Econ. Plan	23.660
P150135 GO Rechtvelderbrink (Broekheurnerborch)	112.683
P150142 GO Cantatestraat 90 won. Glanerbrug	24.130
P150200 H Tweekelerveld	22.014
P150285A GO Windrooschool	44.836
P150294C GO Redemptoristenpark (deelplan 3)	48.739
P159010 NB De Kiepe	418.513
P159031 Thomas de Keyserstraat (AH)	22.000
P159046 GO Van Goolpandpand	76.154
P159048 GO Esplanade WBW	13.452
P159055 GO+NB Oostburgweg (Oosterkerk)	1.560.631
P159059 NB Het Eulderink Usseler Es Van den Bent	1.197.688
P159066 GO Raadhuisstraat 2, WBW	12.800
P159077 Erve Leppink (Enschede Zuid)	8.080.907
P169006 58 woonzorgcomplex weerselo	492.595
Overige Projecten	77.818
	<hr/>
	35.385.075
<u>Acquisitieprojecten:</u>	
P130067B t Zijland Fase 1 (Grond)	805.000
P150016 Laares WOM	1.200.000
P150294 Ariënzorgpalet	800.000
P159011 WC Wesselerbrink	915.000
	<hr/>
	3.720.000
	<hr/> <hr/>
	39.105.075

4. CAP

In het treasury statuut van Domijn is bepaald dat het is toegestaan derivaten te gebruiken in situaties van renterisicoreductie. Voor de roll-over-lening, (ingangsdatum 1 september 2003, looptijd 10 jaar, hoofdsom € 7.500.000,- en een variabele rente (3-maands Euribor)), is besloten om het renterisico voor een deel van € 4.000.000,- af te dekken door middel van een cap (op basis van een strike op 5,5%). Voor de roll-over-lening, (ingangsdatum 1 september 2005, looptijd 10 jaar, hoofdsom € 5.000.000,- en een variabele rente (1-maands Euribor)), is besloten om het renterisico volledig af te dekken door middel van een cap (op basis van een strike op 5,0%). De huidige marktwaarde van beide caps bedraagt € 6.765,-.

5. Borg Stedelijk Wonen Vastgoed BV

Domijn heeft inzake de Stedelijk Wonen Vastgoed BV een borgtocht aan de Rabobank afgegeven

6. Latente belastingverplichting Vof DnA

Vanuit de VOF DnA is een latente belastingverplichting opgenomen inzake te betalen BTW van € 650.000,-. Naar de mening van de directie van VOF DnA is dit risico zeer beperkt. Om die reden is hiervoor geen voorziening opgenomen.

7. Afgesloten nieuwe financiering

In 2011 zijn er afspraken gemaakt voor het aantrekken nieuwe financiering. Er zijn een tweetal leningen aangetrokken met een totale hoofdsom van € 26 miljoen. Deze zullen in 2012 worden gestort.

8. Aansprakelijkheid m.b.t. deelname in VOF's

Domijn heeft deelnemingen in een drietal VOF's, nl. VOF Heemaf, VOF DnA en VOF GOS. Hiervoor is Domijn hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die zijn/worden aangegaan.

9. Erfpacht

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een periode van 50 jaren, eindigend op 3 juni 2060. De verplichting bedraagt in beginsel € 23.222,81 welke jaarlijks wordt herzien overeenkomstig een prijsindexcijfer en tienjaarlijks wordt herzien overeenkomstig een dan geldende kapitaalmarktrente.

10. Fiscale eenheid

Domijn vormt samen met IT Woon een fiscale eenheid voor de BTW en de vennootschapsbelasting. Dit betekent dat Domijn hoofdelijk aansprakelijk is voor schulden uit hoofde van de BTW en vennootschapsbelasting vanuit IT Woon. Daarnaast vormt Domijn samen Domijn Projecten BV en de Horeca BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Ook hiervoor is Domijn hoofdelijk aansprakelijk voor schulden uit hoofde van de vennootschapsbelasting vanuit deze deelnemingen.

TOELICHTING OP DE POSTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE WINST & VERLIESREKENING
(bedragen x € 1.000)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2011	2010
1. HUREN		
Netto huur		
a. Woningen en woongebouwen	82.686	80.527
b. Onroerende goederen, niet zijnde woningen	5.690	5.311
	88.376	85.838
Af: Huurderving wegens leegstand	2.426-	2.438-
Totaal	85.951	83.400
2. VERGOEDINGEN		
Overige goederen, leveringen en diensten	5.308	5.420
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-	-
Totaal	5.308	5.420
De totale huurderving (huren en vergoedingen) bedraagt van de bruto jaa	2,59%	2,67%
3. VERKOOP ONROERENDE ZAKEN		
Opbrengst verkopen	12.778	11.061
Af: boekwaarde regulier	4.922-	2.476-
Af: boekwaarde koopgarant	713-	484-
Af: boekwaarde aan- en verkoop in 2010	-	880-
Af: kosten verkoop	625-	637-
Bij: Overige verkoopopbrengsten	-	202
Verkoopresultaat	6.518	6.786
Stichtingskosten koopwoningen	19.951-	32.933-
Ontvangen verkooptermijnen koopwoningen	20.733	32.837
Resultaat koopwoningen	781	96-
Nagekomen kosten koopprojecten	-	-
Totaal	7.299	6.690
4. GEACTIVEERDE PRODUCTIE	2.975	3.569
5. OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Vergoeding huurcontracten	150	98
Werk voor derden	24	42
Interne doorberekeningen	20	38
Bruto omzet Horeca BV	207	328
Opbrengst dienstverlening	463	297
Overig	110	145
Totaal	974	948

BEDRIJFSLASTEN**6. AFSCHRIJVINGEN**

	2011	2010
Afschrijvingen materiële vaste activa		
a. Woningen en woongebouwen	10.940	10.495
b. Onroerende goederen, niet zijnde woningen	1.018	996
c. Overige goederen	12	22
d. Activa ten dienste van de exploitatie	1.464	1.152
	<u>13.434</u>	<u>12.665</u>
Af: doorbelast naar opbrengst verkopen en servicekosten	-	11-
Totaal	<u>13.434</u>	<u>12.654</u>

7. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN MATERIËLE VASTE ACTIVA

Impairmenttoets woningen	9.327-	5.811
Impairmenttoets niet zijnde woningen	424-	3.079
Onrendabel deel projectresultaat (specificatie zie noot D)	4.535	8.230
Overige projectresultaten		3.466
Overige projectkosten	170	39
Totaal	<u>5.045-</u>	<u>20.625</u>

8. LONEN & SALARISSEN

Bruto salarissen	10.654	10.327
Uitzendkrachten	541	773
Af: Ontvangen ziekengelden	82-	98-
Totaal	<u>11.113</u>	<u>11.002</u>

Beloning van de commissarissen

De Raad van Commissarissen van Domijn bestaat uit zeven personen.

<u>Commissarissen</u>	<u>Bezoldiging</u>
J.B.H. Dercksen	9.270
J. Niemans	4.635
E. Reinders	9.270
G.D. Johans	9.270
A.N. Kreuwel	9.270
W.T.A. Dellepoort	9.270
A. Peters	12.360

Beloning van de bestuurder**2011**

<u>De bestuurder</u>	<u>Vaste beloning</u>	<u>Bijtelling leaseauto</u>	<u>Pensioen-lasten</u>	<u>Sociale lasten</u>
J. Salverda	157.892	7.281	37.882	9.923

2010

<u>De bestuurder</u>	<u>Vaste beloning</u>	<u>Bijtelling leaseauto</u>	<u>Pensioen-lasten</u>	<u>Sociale lasten</u>
J. Salverda	154.028	10.795	40.646	9.180

De totale beloning van de directeur-bestuurder bedraagt over 2011 € 212.978,- (2010 € 214.649,-), dit is vastgesteld conform de commissie Izeboud. Deze beloning ligt boven de grens van € 193.000,- maar is toegekend vanwege het maatschappelijk belang en de verantwoordelijkheden van de heer Salverda.

In het kader van de wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, de WOPT, volgt hieronder een toelichting op de beloning van de heer Salverda.

J. Salverda		2011	2010
	Funcienaam:	Dir. bestuurder	Dir. bestuurder
Datum in dienst		1-3-1998	1-3-1998
Formatieplaats		100%	100%
Belastbaar loon		151.674	149.930
Pensioenafdracht (Werkgevers- en werknemersdeel)		52.006	55.539

9. SOCIALE LASTEN

Sociale lasten		1.615	1.519
Totaal		1.615	1.519

10. PENSIOENLASTEN

Pensioenlasten		1.992	2.095
Totaal		1.992	2.095

De medewerkers van Domijn hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. Per 31 december 2011 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 101 procent. De dekkingsgraad (marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB) van het fonds per balansdatum was 98%. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen. Eén van die maatregelen is het verlagen van de pensioenen. Pensioenfondsmaatregelen kunnen de pensioenen niet direct verlagen. Dit kan op zijn vroegst in 2013. Op basis van de dekkingsgraad van 31 december 2011 is verlaging van pensioenen bij SPW in 2013 niet aan de orde.

11. LASTEN ONDERHOUD

Klachtenonderhoud		5.034	4.428
Mutatieonderhoud		2.253	2.299
Planmatig onderhoud		10.303	10.904
Overig onderhoud		1.845	1.024
Af: kosten eigen dienst		3.726-	4.077-
Totaal		15.709	14.578

12. OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

		2011	2010
Overige personeelskosten		1.903	1.719
Kosten leveringen & diensten		4.820	5.516
Af: kosten eigen dienst		126-	206-
		4.694	5.310
Raad van Commissarissen		79	109
Huisvestingskosten		1.677	1.746
Algemene kosten		2.848	3.005
Exploitatiekosten		6.514	6.062
Leefbaarheid		529	450
		11.568	11.263
Totaal overige bedrijfslasten		18.244	18.401

In het boekjaar zijn de volgende bedragen (x € 1,-) aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

Accountantskosten	2011	2010
Controle van de jaarrekening	58.318	76.142
Andere controlewerkzaamheden		
Fiscale advisering		
Andere niet- controlediensten		
	58.318	76.142

De bovenstaande controlekosten zijn door KPMG Accountants NV in rekening gebracht.

13. RENTEBATEN	1.476	2.155
-----------------------	--------------	--------------

14. RENTELASTEN	22.725	22.296
------------------------	---------------	---------------

Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar het overzicht renteresultaat.

15. WAARDEVERANDERINGEN FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Waardeveranderingen Derivaten (CAP's)	18-	12-
Afwaardering lening u/g Hoge Bothof BV	-	-
Totaal	18-	12-

16. OPBRENGST FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN EFFECTEN	2011	2010
Rente BWS	73	93
Rente deelnemingen	-	185-
Rente WIF-leningen	14	56
Totaal	87	36-

17. VENNOOTSCHAPSBELASTING	384	1.818
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2008	873-	4-
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2009	2.675	299-
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2010	1.910	1.942-
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2011	-	-
Belastinglatentie inzake woningverkoop	2.714-	2.944
Mutatie latentie leningen	614-	1.119
Totaal	384	1.818

Acute vennootschapsbelasting 2011:

Op basis van de huidige inzichten zal het verwachte positieve fiscale resultaat over 2011 ruim € 7,7 miljoen bedragen. Als gevolg hiervan zou er een VPB-last over 2011 moeten worden opgenomen van ruim € 1,9 miljoen. Het totale fiscale compensabele verlies is tot en met het fiscale boekjaar 2010 opgelopen tot € 123 miljoen. Vanwege de compensatie zal er over 2011 geen VPB worden betaald. Derhalve is in de resultatenrekening geen bedrag opgenomen voor te betalen vennootschapsbelasting over 2011.

18. RESULTAAT DEELNEMINGEN		
Resultaat VOF DnA	36-	478
Resultaat Casanet	-	517
Resultaat Laares BV	86	140-
Resultaat Hoge Bothof BV	48	1.968
Resultaat Stedelijk Wonen Holding BV	43-	63-
Resultaat VOF Heemaf	47-	104-
Resultaat VOF GOS	273	178
Resultaat NCE	26-	33-
Totaal	255	2.801

OVERIGE INFORMATIE

A. Werknemers

Ultimo 2011 had de corporatie 237 werknemers in dienst (2010: 241).
Het aantal fte's ultimo 2011 was 211,48 (2010: 219,18).

B. Toerekening jaarresultaat

Het onverdeelde positieve resultaat 2011 bedraagt per saldo € 24.903.875,-. Voorgesteld wordt dit aan de overige reserves toe te voegen.

C. Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt.

D. Specificatie Waardeverandering Materiële Vaste Activa

<u>Onrendabele toppen *</u>	<u>2011</u>
Enschede	
P150016 WOM de Laares	294.221
P150056 Stadsveld fase 3	190.930-
P150062 GO Acaciaplantsoen	4.216
P150065 Tuinbouwstr 16 won.	2.635
P150068 Iepstraat	189
P150097 OH Torens Mekk/Bosw	1.626-
P150130G Ramelerbrink	2.425.150
P150158 GO Van Noortstraat	790
P150161 G de Veerstraat	47-
P150167 Bekkinghof Lonneker	329
P150170 Leunenber	32.171-
P150279 Eekmaat	113.228-
P150282 Herontwikkeling Michaelkerk	420.000-
P150285 Brede School	1.865
P150285A Windrooschool	20.271-
P150285B Brede School	99.392-
P150285C Brede School	334.971
P150288 Zorgcluster Roombeek	30.663
P150294 Ariëns	48.658
P150294A Ariëns	471.926
P150294B Ariëns	129.105-
P150294C Ariëns Redemptoristenpark	110.675-
P150296 Laares	19.153
P159001 Boulevardtoren	842.833
P159001A Boulevardtoren	840.189-
P159004 Dennebosweg	1.339
P159010 De Kiepe	291.469-
P159029 WC Tweekelerveld	77.074-
P159044 WBW Noorderhagen 4	6.137
P159047 NB Deurningerstraat	101-
P159048 Esplanade	1.186.715
P159049 Van Kreeft Pand	94
P159050 Spoorbaanstraat 22	73
P159055 Oostburgkerk	1.319.171
P159059 Eulderink	1.016.878
P159061 Alfonsusplein	110.495
P159063 Rembrandtlaan (muwi)	6.645
P159064 Wicher Nijkampstraat	775
P159065 Ondergrondse Afvalc.	4.990
P159068 NB Voermanstraat	203.394-
P159069 EHV Sportboulevard	7.245
P159073 NB Janninks/Blekerwg	332.989
P159077 Erve Leppink (Zuid)	69.450
P159078 Haaksbergerstraat210	5.813
P169005A Marskant Hengelo	37.459
P169006 Woonzorgcomplex Weerselo	1.425.090-
	<u>4.629.105</u>

Haaksbergen

P120045 De Els/Boerenmaat	1.101
P120053 OH POH 2009 Wolferin	57
P129010 De Bron	500.000
P129021 Kop Parallelweg	245.646
P129024 Hoeve Oost	561.928
P129025A Huisvesting 15 Livio	579.392-
P129029 Marktpromenadeplan	45.334

774.675**Losser**

P130008 GO Kerkhofweg 6 won.	11.258
P130025 POH Talmaplein 42 won.	218.269
P130063B Woning Stanco	19.219
P130067C 't Zijland fase 2	19.994
P139002 Troelstra Overdinkel	1.188.614-
P139006 Kantoor SWL	6.196-
P139015 6 wachterswoningen	57.193
P139021 GO Kerkhofweg	400

868.477-**Totaal**

4.535.302

* inclusief duurzame waardeverandering grond- en ontwikkelposities

ENKELVOUDIGE BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING
(bedragen x € 1.000)

A C T I V A	31-12-2011	31-12-2010
VASTE ACTIVA		
<u>Materiële vaste activa</u>		
1. Onroerende en roerende zaken in exploitatie	632.311	594.870
2. Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	20.012	17.666
3. Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	32.971	40.231
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	7.898	7.996
	<u>693.192</u>	<u>660.763</u>
<u>Financiële Vaste Activa</u>		
5. Te vorderen BWS subsidies	841	1.245
6. Deelnemingen	14.734	14.277
7. Beleggingen / Leningen u/g	63	743
8. Belastinglatentie	6.994	9.779
	<u>22.632</u>	<u>26.044</u>
 Totaal Vaste Activa	 <u>715.824</u>	 <u>686.807</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>Voorraden</u>		
9. Voorraden	<u>4.107</u>	<u>11.970</u>
<u>Onderhanden Projecten</u>		
10. Onderhanden Projecten	<u>995</u>	<u>4.965</u>
<u>Vorderingen</u>		
11. Huurdebiteuren	1.685	1.752
12. Gemeenten	281	303
13. Vorderingen deelnemingen en verbindingen	4.628	10.733
14. Overige vorderingen	504	1.113
15. Overlopende activa	8.725	5.672
	<u>15.823</u>	<u>19.573</u>
<u>Liquide middelen</u>		
16. Liquide middelen	<u>5.655</u>	<u>374</u>
 Totaal Vlottende Activa	 <u>26.580</u>	 <u>36.882</u>
 TOTAAL ACTIVA	 <u>742.404</u>	 <u>723.689</u>

P A S S I V A**31-12-2011 31-12-2010**

EIGEN VERMOGEN

17. Kapitaal	2	2
18. Overige reserves	154.760	129.856
	<u>154.762</u>	<u>129.858</u>

VOORZIENINGEN

19. Voorzieningen	1.085	1.719
20. Voorziening deelnemingen	1.053	880
	<u>2.138</u>	<u>2.599</u>

LANGLOPENDE SCHULDEN

21. Leningen overheid	20.499	22.407
22. Leningen kredietinstellingen	464.510	492.977
23. Leningen collegiaal	15.728	14.000
24. Terugkoopverplichting Woningen Verkocht onder Voorwaarden	20.012	17.666
	<u>520.749</u>	<u>547.050</u>

KORTLOPENDE SCHULDEN

25. Schulden aan kredietinstellingen	32.466	8.697
26. Schulden aan gemeenten	1.386	5.888
27. Schulden aan leveranciers	5.052	6.521
28. Schulden aan collega corporaties samenwerking	2.458	2.456
29. Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.755	1.920
30. Overige schulden	505	434
31. Overlopende passiva	18.133	18.266
	<u>64.755</u>	<u>44.182</u>

TOTAAL PASSIVA

742.404 723.689

ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING
(bedragen x € 1.000)

	2011	2010
<u>Bedrijfsopbrengsten</u>		
1. Huren	85.951	83.400
2. Vergoedingen	5.308	5.420
3. Verkoop onroerende zaken	7.299	6.690
4. Geactiveerde productie	2.975	3.569
5. Overige bedrijfsopbrengsten	304	323
Som der bedrijfsopbrengsten	<u>101.837</u>	<u>99.402</u>
<u>Bedrijfslasten</u>		
6. Afschrijvingen	13.424	12.643
7. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	5.045-	20.625
8. Lonen & Salarissen	10.382	10.247
9. Sociale lasten	1.509	1.417
10. Pensioenlasten	1.902	2.007
11. Lasten onderhoud	15.709	14.578
12. Overige bedrijfslasten	18.570	18.709
Som der bedrijfslasten	<u>56.451</u>	<u>80.226</u>
<u>Bedrijfsresultaat</u>	<u>45.386</u>	<u>19.176</u>
<u>Financiële baten en lasten</u>		
13. Rentebaten	1.453	2.127
14. Rentelasten	22.723-	22.296-
15. Waardeveranderingen Financiële Vaste Activa	18-	12-
16. Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	87	36-
Saldo financiële baten en lasten	<u>21.201-</u>	<u>20.217-</u>
<u>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</u>	<u>24.185</u>	<u>1.041-</u>
17. Vennootschapsbelasting	384	1.849
18. Resultaat deelnemingen	335	2.775
<u>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</u>	<u>24.904</u>	<u>3.583</u>

ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT
(bedragen x € 1.000)

	2011	2010
SALDO LIQUIDE MIDDELEN BEGIN BOEKJAAR	1.406-	12.983-
<u>a. Kasstroom uit operationele activiteiten</u>		
• jaarresultaat	24.904	3.583
• afschrijvingen	13.423	12.653
• waardeveranderingen vaste activa	4.472-	15.909
• afname voorzieningen	461-	54
• afname voorraden	7.863	11.534-
• afname vorderingen	3.750	3.627-
• toename kortlopende schulden	22.353	3.399-
	<hr/>	<hr/>
	67.360	13.639
<u>b. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>		
• investeringen inclusief mutatie OHW	42.172-	54.092-
• desinvesteringen	4.762	3.141
• afname FVA	2.785	3.168-
• ontvangen BWS-subsidie	404	355
	<hr/>	<hr/>
	34.221-	53.764-
<u>c. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>		
• afname leningen u/g	680	6.081
• toename door aangetrokken nieuwe financiering	11.728	
• afname door aflossing leningportefeuille	40.375-	
• toename woningen Verkocht onder Voorwaarden	2.346	53.412
• toename deelnemingen	457-	7.791-
	<hr/>	<hr/>
	26.078-	51.702
SALDO LIQUIDE MIDDELEN EINDE BOEKJAAR	<u>5.655</u>	<u>1.406-</u>
<u>Aansluiting saldo liquide middelen met balans:</u>		
Liquide middelen (zie 16. vlottende activa)	5.655	374
Rekening courant banken (zie 25. schulden kredietinstellingen)	-	1.780-
Eindstand liquide middelen conform balans	<u>5.655</u>	<u>1.406-</u>

4. Algemene toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Algemeen

Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met de grondslagen in de geconsolideerde jaarrekening.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

Waardevermeerderingen van materiële vaste activa, niet zijnde (vastgoed)beleggingen, worden rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen. Herwaarderingen worden onder aftrek van de latent verschuldigde belastingen in de overige reserve opgenomen.

TOELICHTING OP DE AFZONDERLIJKE POSTEN VAN DE ENKELVOUDIGE BALANS
(bedragen x € 1.000)

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt weer te geven:

1. Onroerende en roerende zaken in exploitatie

	2011	2010
Stand per 1 januari		
Aanschaffingswaarde	778.447	757.881
Afschrijvingen	183.577-	173.478-
Boekwaarde per 1 januari	594.870	584.403
<u>Mutatie in de boekwaarde:</u>		
Af/Bijboeking minimumwaarderingsregel	9.751	8.890-
Investeringen	2.104	1.771
Desinvesteringen	6.073-	4.557-
Afschrijving	11.969-	11.513-
Afschrijving op desinvesteringen	1.311	1.414
Overboeking van/naar voorraad koopwoningen	-	-
Overboeking van ten dienste van exploitatie	158	-
Overboeking van activa in ontwikkeling	42.159	32.242
	37.441	10.467
Stand per 31 december		
Aanschaffingswaarde	826.546	778.447
Afschrijvingen	194.235-	183.577-
Boekwaarde per 31 december	632.311	594.870

De aanschaffingswaarde betreft de historische kostprijs minus de genomen onrendabele toppen. De afschrijvingen zijn gebaseerd op annuïteit van 50 jaar. Er zijn geen hypothecaire zekerheden gesteld.

Brand- en stormverzekering

De verzekeringspremie is gerelateerd aan het aantal verhuureenheden welke verzekerd zijn tegen herbouwwaarde; onderverzekering is uitgesloten.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde inclusief rentabiliteitswaarde van de woningen in exploitatie bedraagt per 31 december 2011 € 793 miljoen (2010: € 709 miljoen). Zie verder het overzicht 'verloop bedrijfswaarde'. De boekwaarde van de woningen in exploitatie bedraagt € 565 miljoen (2010: € 539 miljoen). Complex Talma is gebouwd met collegiale financiering tegen een rentepercentage van 3,1%. Deze collegiale financiering is aldus verwerkt in de bedrijfswaarde ultimo 2011, zijnde € 14,9 miljoen (inclusief rentabiliteitswaarde correctie). De boekwaarde ultimo 2011 bedroeg € 11,7 miljoen. De bedrijfswaarde inclusief rentabiliteitswaardecorrectie van de niet zijnde woningen bedraagt per 31 december 2011 € 88,8 miljoen. Zie verder het overzicht 'verloop bedrijfswaarde'. (2010: € 76,4 miljoen). De boekwaarde van de niet zijnde woningen bedraagt per 31 december 2011 € 66,0 miljoen (2010: € 60,4 miljoen).

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	2011	2010
• huur 2011;	1,30%	1,20%
• huur 2012;	2,25%	1,50%
• huur 2013-2016;	2,00%	2,00%
• huurharmonisatie 2011-2016;	0,25%	0,25%
• huurharmonisatie vanaf 2017;	0,25%	0,00%
• huur vanaf 2017;	2,00%	2,00%
• huurderving;	1,50%	1,00%
• var. lastenontwikkeling 2011 - 2016;	2,00%	2,00%
• var. lastenontwikkeling vanaf 2017;	3,00%	3,00%
• stijging loonkosten 2011 - 2016;	3,00%	3,00%
• stijging loonkosten vanaf 2017;	3,00%	3,00%
• stijging onderhoud 2011 - 2016;	3,00%	3,00%
• stijging onderhoud vanaf 2017;	3,00%	3,00%
• disconteringspercentage	5,25%	5,25%

Bijdrage huurtoeslag en doorstroming op de huurmarkt

In het regeerakkoord is vanaf 2014 een bijdrage door de woningcorporaties aan de huurtoeslag ingerekend. Dit voornemen is nog niet in beleid/wet omgezet. Tevens is nog onduidelijk hoe de bijdrage kan worden berekend en of deze alsdan kwalificeert om in de bedrijfswaarde te worden opgenomen. Op grond hiervan heeft in de bedrijfswaarde ultimo 2011 geen inrekening van een mogelijke bijdrage huurtoeslag plaatsgevonden. Op basis van globale raming zou er sprake kunnen zijn van een jaarlijkse bijdrage van € 4 miljoen vanaf 2014.

In het regeerakkoord is ook bepaald dat de doorstroming op de huurmarkt wordt bevorderd door voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan EUR 43.000 een maximale huurstijging van inflatie + 5% toe te staan. De regering heeft het voorstel voor de daartoe strekkende wetswijziging op 22 december 2011 ingediend bij de Tweede Kamer. Deze wetswijziging is nog niet in wet omgezet. Op grond hiervan heeft in de bedrijfswaarde ultimo 2011 geen inrekening plaatsgevonden van een mogelijke hogere maximale huurstijging voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan EUR 43.000.

Verkopen

Voor de komende vijf jaar is de verwachting dat er 500 woningen worden verkocht, regulier en herstructurering. De totaal te verwachten verkoopwaarde is € 60 miljoen; de boekwaarde hiervan bedraagt € 17,5 miljoen. Er wordt een boekwinst verwacht van € 42,5 miljoen. Verkopen zijn niet in de bedrijfswaardeberekening meegenomen.

2. Onroerende zaken Verkocht Onder Voorwaarden

	2011	2010
Stand per 1 januari		
Aanschaffingswaarde	17.666	12.449
Afschrijvingen	-	-
Boekwaarde per 1 januari	<u>17.666</u>	<u>12.449</u>
<u>Mutatie in de boekwaarde:</u>		
Stelselwijziging woningen verkocht onder voorwaarden	-	-
Correctie stand 1 januari	-	-
Toevoeging/onttrekking woningen VOV	2.563	3.299
Terugkoop woningen VOV	881-	622-
Overboeking van in exploitatie	664	2.540
	<u>2.346</u>	<u>5.217</u>
Stand per 31 december		
Aanschaffingswaarde	20.012	17.666
Afschrijvingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>20.012</u>	<u>17.666</u>

Er zijn vanaf 2007 woningen Verkocht Onder Voorwaarden. De totale waarde van alle koopgarant woningen is voor een bedrag € 998.000 naar beneden bijgesteld op basis van de prijsindexcijfers koopwoningen van het CBS. Deze is verwerkt onder de toevoeging/onttrekking.

3. Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

	2011	2010
Stand per 1 januari		
Aanschaffingswaarde	62.200	52.053
Afboeking onrendabele toppen	21.969-	13.739-
Boekwaarde per 1 januari	40.231	38.314
<u>Mutatie in de boekwaarde:</u>		
Correctie stand 1 januari		35-
Wijziging als gevolg van herziene verdeling huur-koop	229	6.514-
Afboeking onrendabele top	4.535-	8.230-
Overboeking naar voorziening onrendabele investering	744-	1.211
Investerings	35.944	50.525
Overboeking naar planmatig onderhoud	1.034-	126-
Overboeking van ten dienste van exploitatie	-	37
Overboeking naar kortlopende schulden	586	2.392
Overboeking van/naar voorraad	5.117	316-
Overboeking naar activa in exploitatie	42.823-	37.027-
	7.260-	1.917
Stand per 31 december		
Aanschaffingswaarde	60.219	62.200
Afboeking onrendabele toppen	27.248-	21.969-
Boekwaarde per 31 december	32.971	40.231

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

	2011	2010
Stand per 1 januari		
Aanschaffingswaarde	22.930	21.294
Afschrijvingen	14.934-	13.853-
Boekwaarde per 1 januari	7.996	7.441
<u>Mutatie in de boekwaarde:</u>		
Investerings	1.514	1.730
Desinvesteringen	-	57-
Afschrijving	1.454-	1.140-
Afschrijving op desinvesteringen	-	59
Overboeking naar in exploitatie	158-	37-
	98-	555
Stand per 31 december		
Aanschaffingswaarde	24.286	22.930
Afschrijvingen	16.388-	14.934-
Boekwaarde per 31 december	7.898	7.996

De aanschaffingswaarde betreft de historische kostprijs. De afschrijvingen voor de inventarissen zijn gebaseerd op tien jaar lineair, die van de vervoermiddelen op vijf jaar lineair.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

5. Te vorderen BWS subsidies

	31-12-11	31-12-10
Saldo 1 januari	1.245	1.600
Rente	73	95
Vervallen bijdragen	477-	450-
Saldo 31 december	841	1.245

Het kortlopend deel betreft € 319.000,-.

6. Deelnemingen	31-12-11	31-12-10
Deelneming IT Woon BV	505	177
Deelneming Stedelijk Wonen Holding BV	173	216
Deelneming VOF DnA	6	843
Deelneming VOF GOS	8.911	7.888
Deelneming NCE	-	26
Deelneming Hoge Bothof Ontw. BV	4.809	4.761
Deelneming Domijn Projecten BV	330	366
Totaal	14.734	14.277

Verloop deelnemingen:

• **IT Woon BV**

Stand per 1 januari	177	16
Storting/ uitbetaald	-	4
Resultaat	328	157
Stand per 31 december	505	177

• **Stedelijk Wonen Holding BV**

Stand per 1 januari	216	278
Correctie beginbalans	1-	17-
Storting/ uitbetaald	42-	-
Resultaat	-	45-
Overboeking van voorziening deelneming	-	-
Stand per 31 december	173	216

• **VOF DnA**

Stand per 1 januari	843	365
Storting/ uitbetaald	800-	-
Resultaat	37-	478
Stand per 31 december	6	843

• **VOF GOS**

Stand per 1 januari	7.888	5.210
Storting/ uitbetaald	750	2.500
Resultaat	273	178
Stand per 31 december	8.911	7.888

• **NCE**

Stand per 1 januari	26	617
Storting/ uitbetaald	30-	558-
Resultaat	4	33-
Overboeking van voorziening deelneming	-	-
Stand per 31 december	-	26

• **Hoge Bothof Ontw. BV**

Stand per 1 januari	4.761	-
Storting/ uitbetaald	-	4.761
Resultaat	48	-
Overboeking van voorziening deelneming	-	-
Stand per 31 december	4.809	4.761

De aandelen in de Hoge Bothof Ontw. BV zijn per 31-12-2010 overgenomen van Domijn Projecten BV. Het resultaat 2010 van de Hoge Bothof Ontw. BV is in Domijn Projecten BV meegenom

• **Domijn Projecten BV**

Stand per 1 januari	366	-
Storting/ uitbetaald	-	-
Resultaat	36-	1.881
Overboeking van voorziening deelneming	-	1.515-
Stand per 31 december	330	366

Zie voor alle overige relevante gegevens met betrekking tot de deelnemingen hoofdstuk 10.8 Verbindingen uit het volkshuisvestingsverslag.

7. Beleggingen / leningen u/g

	31-12-11	31-12-10
Lening u/g Wooninvesteringsfonds (WIF) *1)	-	680
Lening Cultuurfonds Monumenten *2)	63	63
Totaal	63	743

- *1) Betreft een lening aan het Wooninvesteringsfonds van waaruit andere woningcorporaties leningen kunnen aantrekken. Deze lening heeft een looptijd van tien jaar tegen een rente van 4,08%. Deze lening is in 2011 door het Wooninvesteringsfonds terugbetaald.
- *2) Betreft een achtergestelde lening via de Provincie Overijssel en heeft een looptijd van tien jaar.

8. Overige

Latente belastingvordering inzake opgenomen leningen:

Nominale waarde leningenportefeuille per 1 januari 2008	438.607
Marktwaarde op basis van VSO2 per 1 januari 2008	418.955
Verschil	19.652

	31-12-11	31-12-10
Latente belastingvordering (25%) per 1 januari	3.070	1.951
Toevoeging in verband met gewijzigde marktwaarde	-	2.347
Vrijval in boekjaar	614-	614-
Correctie vrijval 2008 en 2009	-	614-
Latente belastingvordering per 31 december	2.456	3.070

De verdeling van de latentie (verrekenbare tijdelijke verschillen) en compensabele verliezen is als volgt:

	Onder Fin. Vaste Activa	2011 Onder vlottende activa	Totaal
Verrekenbare tijdelijke verliezen	1.842	614	2.456
	1.842	614	2.456

	Onder Fin. Vaste Activa	2010 Onder vlottende activa	Totaal
Verrekenbare tijdelijke verliezen	2.456	614	3.070
	2.456	614	3.070

Latente belastingvordering inzake woningverkoop:

Fiscale waarde te verkopen woningen voor de komende vijf jaar	43.297
Commerciële waarde te verkopen woningen voor de komende vijf jaar	17.500
Verschil	25.797

	31-12-11	31-12-10
Latente belastingvordering (25%) per 1 januari	9.154	6.209
Vorming in boekjaar	2.714-	2.945
Latente belastingvordering per 31 december	6.440	9.154

	Onder Fin. Vaste Activa	2011 Onder vlottende activa	Totaal
Verrekenbare tijdelijke verliezen	5.152	1.288	6.440
	5.152	1.288	6.440

	Onder Fin. Vaste Activa	2010 Onder vlottende activa	Totaal
Verrekenbare tijdelijke verliezen	7.323	1.831	9.154
	7.323	1.831	9.154

Latente belastingvordering inzake compensabele verliezen:

Als gevolg van de invoering van de integrale VPB heffing bij woningcorporaties in 2008 zijn enkele tijdelijke verschillen ontstaan tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering. Als gevolg hiervan ontstonden latenties. Op basis van de aangiftes VPB tot en met 2010 is het totaal van het fiscale compensabele verlies opgelopen tot ruim € 123 miljoen. Dit verlies is met name ontstaan door afboekingen als gevolg van dalende WOZ-waardes. Hiervoor zou in principe een actieve latentie moeten worden gevormd. Om deze latentie te kunnen vormen dient Domijn in de toekomst positieve fiscale resultaten te gaan realiseren. Zoals gezegd zijn de fiscale verliezen van Domijn met name het gevolg van waardedalingen van het bezit gebaseerd op de WOZ ontwikkeling. Op dit moment bestaat er een grote onzekerheid ten aanzien van de ontwikkeling van de WOZ waardebeoordeling in de komende jaren. Vanwege deze onzekerheid is besloten af te zien van het vormen van een actieve latentie uit hoofde van compensabele verliezen.

VLOTTENDE ACTIVA

9. Voorraden	31-12-11	31-12-10
Voorraad groot materiaal	263	275
Voorraad grond- en ontwikkelposities *1)	3.844	4.616
Voorraad koopwoningen		7.079
Totaal	4.107	11.970

*1) In de voorraad grondposities over 2011 is de grondpositie Marskant opgenomen. Deze positie is verkocht en nog niet geleverd.

10. Onderhanden projecten	31-12-11	31-12-10
Saldo 1 januari	4.965	732
Wijziging als gevolg van herziene verdeling huur-koop	194-	6.514
Investerings	841	11.777
Ontvangen termijnen kopers	5.398-	7.087-
Overboeking naar voorraad koopwoningen	-	6.875-
Ten gunste van resultaat geboekt	781	96-
Saldo 31 december	995	4.965

VORDERINGEN

11. Huurdebiteuren	31-12-11	31-12-10
Huurachterstand actieve contracten	725	703
Huurachterstand vertrokken bewoners	868	976
Dubieuze debiteuren	278	266
Overige vordering achterstand	456	399
Betalingsregelingen	70	53
Voorziening dubieuze debiteuren	712-	645-
Totaal	1.685	1.752

De achterstand van de actieve contracten bedroeg 0,80% (2010: 0,77%) van de bruto jaarhuur. De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en aantal huurders worden gespecificeerd:

Specificatie huurachterstand naar maanden:

	Aantal	Bedrag 2011	Aantal	Bedrag 2010
Tot 1 maand	369	84	342	175
1 tot 2 maanden	413	229	416	201
2 tot 3 maanden	113	112	116	114
3 tot 4 maanden	64	98	51	71
4 tot 5 maanden	21	42	20	43
5 tot 6 maanden	10	24	10	20
6 maanden of meer	31	136	19	79
Totaal actieve contracten	1.021	725	974	703
Totaal vertrokken huurders	931	1.146	978	1.242
Totaal betalingsregelingen	191	70	174	53
Totaal huurdebiteuren	2.143	1.941	2.126	1.998

12. Gemeente	31-12-11	31-12-10
Nog te ontvangen subsidies	40	114
WVG aanpassingen	241	189
Totaal	281	303

Geen van bovenstaande vorderingen heeft een looptijd van langer dan 1 jaar.

13. Vorderingen deelnemingen en verbindingen	31-12-11	31-12-10
Vordering VOF DnA (Amstelland)	-	6.800
Vordering Domijn Projecten BV	3.323	3.249
Vordering Domijn Horeca BV	906	684
Vordering Hoge Bothof BV	396	-
Vordering IT Woon	3	-
Totaal	4.628	10.733

De vorderingen op Domijn Horeca BV en IT Woon BV hebben een looptijd korter dan 1 jaar; de vorderingen op Domijn Projecten BV en Hoge Bothof BV hebben een looptijd van langer dan 1 jaar.

14. Overige vorderingen	31-12-11	31-12-10
Overige vorderingen overige debiteuren	349	953
Voorziening dubieuze debiteuren	36-	36-
	313	917
Overige vorderingen	-	-
Te ontvangen van verzekeringsmaatschappij	191	196
Totaal	504	1.113

In bovenstaande heeft € 43.000,- betrekking op vorderingen met een looptijd van langer dan 1 jaar.

15. Overlopende activa	31-12-11	31-12-10
Overig	145	147
Vooruitbetaalde rente-instrumenten (cap)	7	25
Niet vervallen rente WIF-leningen	-	14
Vooruitbetaalde rente en aflossingen	590	631
Vooruitbetaalde kosten	609	1.132
Nog te ontvangen bedragen *1)	221	234
Kortlopend deel latente belastingen	1.902	2.445
Te verrekenen vennootschapsbelasting	5.228	999
Te verrekenen creditnota's	24	45
Totaal	8.725	5.672

*1) Onder de nog te ontvangen bedragen is vordering op NCE opgenomen. Dit betreft een achtergestelde vordering. In bovenstaande heeft € 228.000,- betrekking op vorderingen met een looptijd van langer dan 1 jaar.

LIQUIDE MIDDELEN

16. Liquide Middelen	31-12-11	31-12-10
<u>Direct opvraagbaar</u>		
Kas/kruisposten	13	12
Bank	5.642	353
Bankgaranties	-	9
Totaal	5.655	374

EIGEN VERMOGEN

17. Kapitaal	31-12-11	31-12-10
	2	2
18. Overige reserves		
Saldo 1 januari	129.856	126.273
Jaarresultaat (uit resultaatverdeling)	24.904	3.583
Saldo 31 december	154.760	129.856

VOORZIENINGEN

19. Voorzieningen	31-12-11	31-12-10
Voorziening verplichting beloning	317	207
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	768	1.512
Totaal	1.085	1.719

• Verplichting beloning

Stand per 1 januari	207	190
Onttrekking	7-	12-
Dotatie	117	29
Stand per 31 december	317	207

• Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

Stand per 1 januari	1.512	301
Onttrekking	1.512-	301-
Dotatie	768	1.512
Stand per 31 december	768	1.512

20. Voorziening deelnemingen

	31-12-11	31-12-10
Deelneming Domijn Projecten BV	-	-
Deelneming WOM Laares BV	134	220
Deelneming Domijn Horeca BV	919	660
Totaal	1.053	880

Verloop voorziening deelnemingen:**• Domijn Projecten BV**

Stand per 1 januari	-	1.515
Overboeking naar deelneming Domijn Projecten BV	-	1.515-
Overboeking van SWL Projecten BV en L&L Projecten BV	-	-
Resultaat	-	-
Stand per 31 december	-	-

• WOM Laares BV

Stand per 1 januari	220	80
Correctie beginstand	-	109
Overboeking van Deelneming WOM Laares BV	-	-
Resultaat	86-	31
Stand per 31 december	134	220

• Domijn Horeca BV

Stand per 1 januari	660	459
Storting/uitbetaald	-	-
Resultaat	259	201
Stand per 31 december	919	660

In 2011 is de pannenkoekenboerderij verkocht. Domijn Horeca BV wordt in 2012 geliquideerd.

LANGLOPENDE SCHULDEN**Leningen**

	31-12-11	31-12-10
21. Leningen overheid	20.499	22.407
22. Leningen kredietinstellingen	464.510	492.977
23. Leningen collegiaal	15.728	14.000
24. Terugkoopverplichting woningen	20.012	17.666
Totaal	520.749	547.050

Het verloop van de leningen over het boekjaar 2011 is als volgt:

Saldo 1 januari		542.189	498.225
Ontvangsten	nieuwe leningen	11.728	65.000
	mutatie roll-over	6.000-	4.000-
		547.917	559.225
Aflossingen	over het boekjaar	12.805-	17.036-
	vervroegde aflossing	523-	-
Saldo 31 december		534.589	542.189
De aflossingsverplichting voor het komende boekjaar bedraagt:		33.852-	12.805-
Saldo 31 december na aflossingsverplichting komend boekjaar:		500.737	529.384

Specificatie naar restant looptijd:

	31-12-11 > 5 jaar	31-12-11 > 1 jaar	31-12-10 > 5 jaar	31-12-10 > 1 jaar
Leningen overheid	15.586	20.499	21.124	22.407
Leningen kredietinstellingen	399.499	464.510	414.663	492.977
Leningen collegiaal	-	15.728	-	14.000
	415.085	500.737	435.787	529.384

In 2011 heeft Domijn een collegiale financiering van € 1,7 miljoen met Welbions afgesloten. Als onderpand voor deze lening is een recht van hypotheek verleend. De gemiddelde rentevoet (incl. roll-over leningen) van de leningen overheid bedraagt 4,61%, die van de leningen kredietinstellingen 4,23% en die van de collegiale financiering 2,76%. De gemiddelde rentevoet van alle uitstaande leningen bedraagt 4,20% (2010: 4,26%). Exclusief de roll-over leningen bedraagt de gemiddelde rentevoet 4,29% (2010: 4,41%).

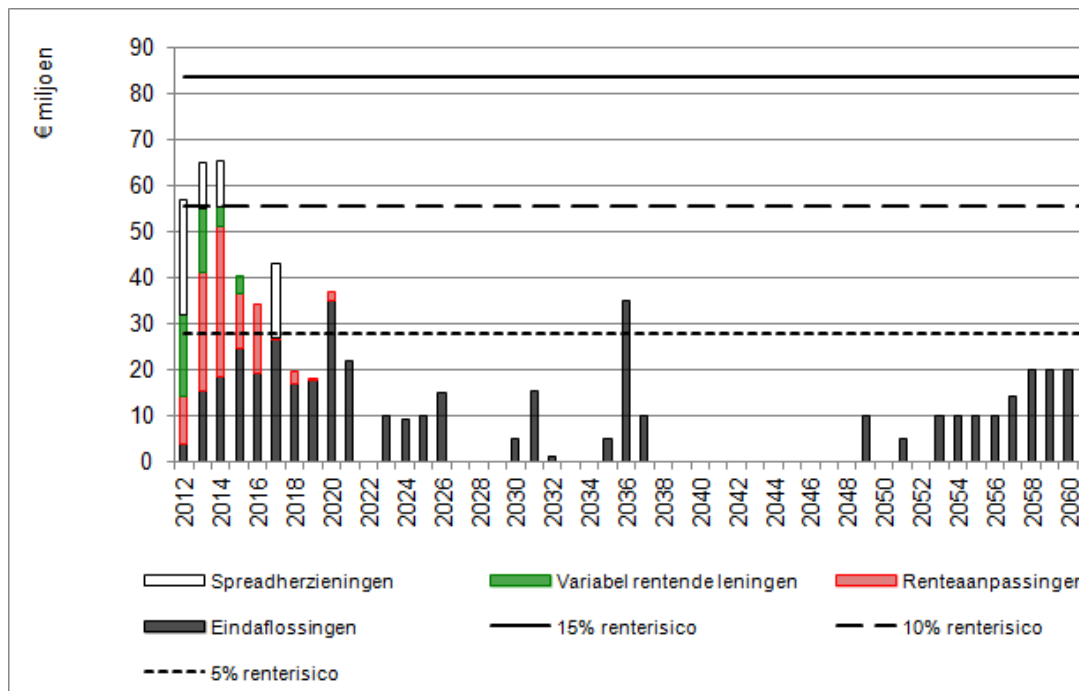
Domijn heeft een vijftal roll-over leningen met een totale hoofdsom van € 26,5 miljoen. De rente van vier roll-overs is gebaseerd op 1-maands Euribor, de laatste op de 3-maands Euribor. De rente van de vier 1-maands Euribor leningen heeft een opslag die ligt tussen 0,0275% en 0,14%. De opslag bij de 3-maands Euribor bedraagt 0,06%.

Reële waarde

De reële waarde van de leningen, berekend als contante waarde (tegen 5,25%) van de toekomstige kasstromen, bedraagt per 31 december € 481.097.982,-.

Rente- en herfinancieringsrisico

Het renterisico dat Domijn loopt bij renteherziening (€ 80,8 miljoen) en herfinanciering (€ 98,1 miljoen) bedraagt in totaal € 178,9 miljoen tot en met 2015. Domijn blijft hierbij jaarlijks onder de geldende norm voor renterisico van maximaal 15% die door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt gesteld. Voor meer informatie rond de leningenportefeuille, zie hoofdstuk 10.7 Treasury in het volkshuisvestingsverslag.



Tegenpartijrisico

De partijen waarbij de leningen zijn afgesloten bestaat uit de volgende instellingen:

	Saldo leningen 31-12-11
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	300.677
Nationale Waterschapsbank N.V.	142.385
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	38.915
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	10.000
Overige	42.612
Totale stand leningen per 31-12-2011	<u>534.589</u>

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartij risico is geconcentreerd bij de Bank Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Waterschapsbank . De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten 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.

Het verloop van de terugkoopverplichting van de woningen verkocht onder voorwaarden over 2011, is als volgt:

	31-12-11	31-12-10
Stand per 1 januari	17.666	12.449
Correctie voorgaande jaren	-	-
Correctie waardeontwikkeling voorgaande jaren	-	-
Gecorrigeerde stand per 1 januari	<u>17.666</u>	<u>12.449</u>
Toevoeging/onttrekking 2011	3.958	5.761
Waardeontwikkeling 2011	731-	78
Terugkopen	881-	622-
Stand per 31 december 2011	<u>20.012</u>	<u>17.666</u>

KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-11	31-12-10
25. Schulden aan kredietinstellingen		
Rekening-courant banken	-	1.780
Aflossingsverplichting komend boekjaar langlopende schulden	32.466	6.917
Totaal	<u>32.466</u>	<u>8.697</u>
26. Schulden aan gemeenten		
Schulden aan gemeenten		
Aflossingsverplichting komend boekjaar langlopende schulden	1.386	5.888
Totaal	<u>1.386</u>	<u>5.888</u>
27. Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	5.052	6.521
Totaal	<u>5.052</u>	<u>6.521</u>
28. Schulden aan collega corporaties samenwerking		
WBO Wonen	2.458	2.438
IT Woon	-	18
Totaal	<u>2.458</u>	<u>2.456</u>
29. Belastingen en premies sociale verzekering		
Premies sociale verzekeringen	269	241
Af te dragen BTW	4.486	1.679
Totaal	<u>4.755</u>	<u>1.920</u>
30. Overige schulden	<u>505</u>	<u>434</u>
31. Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen huur	1.118	1.080
Huursubsidie	645	650
Niet vervallen rente geldleningen	10.722	11.204
Vooruit ontvangen bedragen	306	70
Nog te betalen bedragen	3.716	4.224
Service-/stookkosten nog af te rekenen	550	335
Verplichting restant uren personeel	437	402
Overig	639	301
Totaal	<u>18.133</u>	<u>18.266</u>

Niet in de balans opgenomen verplichtingen:

1. Obligo WSW

Per 31 december 2011 heeft Domijn een obligo uitstaan van € 20.285.722,- van door het WSW verstrekte borgstellingen. Ultimo 2010 bedraagt het schuldrestant dat door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gegarandeerd is € 526.901.858,-. Het obligo ad. € 20.285.722,- is opeisbaar indien blijkt dat het totale risicovermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Ultimo 2011 zijn er geen signalen/indicaties aanwezig dat deze obligo verplichting zal worden opgevraagd. Actualiteiten in 2012 kunnen daarin veranderingen brengen.

2. Wet Keten Aansprakelijkheid

Domijn betaalt de BTW over de aan haar geleverde onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouwwerkzaamheden rechtstreeks aan de fiscus. Het deel van de genoemde kosten dat betrekking heeft op loonbelasting en sociale verzekeringen wordt gestort op geblokkeerde rekeningen van de bedrijven. Van deze rekeningen worden alleen de fiscus of uitvoerende instellingen inzake sociale verzekeringen betaald. Het aansprakelijkheidsrisico is door deze maatregelen zeer laag.

3. Aangegane verplichtingen

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 39.105.075,-.

<u>Specificatie Projecten in ontwikkeling:</u>	<u>in €</u>
P129015 Frankenhuis	1.169.396
P129017 Juliana/Spanbedde	103.621
P129017E GO Spanbeddestraat 5 won.	14.347
P129020 t Meuke Nieuwbouw	73.675
P129021 Kop Parallelweg	32.027
P129024 Uitbreidingsplan Hoeve-Oost	27.720
P129025A Huisvesting 15 Livio-cliënten Pastorietuin	190.258
P139002 Troelstra Overdinkel	413.054
P139011 Pr Bernhardstraat Overdinkel 4 huur	40.732
P139014 Kulturhus Overdinkel	352.144
P139019 NB Willem de Gamestraat Overdinkel	55.714
P150056 NB Stadsveld fase 3	156.778
P150114 Flora Domijn 195 won.	10.496.123
P150130 Grondexploitatie Wesselerbrink	325.943
P150130C Vlierstraat (achterstallig onderhoud)	108.792
P150130D Bijvank renovatie / nieuwbouw, fase 2	21.410
P150130F Het Lang, GO (Lutte, Denekamp), fase 1	116.573
P150130G NB Ramelerbrink	9.458.148
P150130SEP Wesselerbrink Soc. Econ. Plan	23.660
P150135 GO Rechvelderbrink (Broekheurnerborch)	112.683
P150142 GO Cantatestraat 90 won. Glanerbrug	24.130
P150200 H Tweekelerveld	22.014
P150285A GO Windrooschool	44.836
P150294C GO Redemptoristenpark (deelplan 3)	48.739
P159010 NB De Kiepe	418.513
P159031 Thomas de Keyserstraat (AH)	22.000
P159046 GO Van Goolpandpand	76.154
P159048 GO Esplanade WBW	13.452
P159055 GO+NB Oostburgweg (Oosterkerk)	1.560.631
P159059 NB Het Eulderink Usseler Es Van den Bent	1.197.688
P159066 GO Raadhuisstraat 2, WBW	12.800
P159077 Erve Leppink (Enschede Zuid)	8.080.907
P169006 58 woonzorgcomplex weerselo	492.595
Overige Projecten	<u>77.818</u>
	35.385.075
<u>Acquisitieprojecten:</u>	
P130067B t Zijland Fase 1 (Grond)	805.000
P150016 Laares WOM	1.200.000
P150294 Ariënzorgpalet	800.000
P159011 WC Wesselerbrink	<u>915.000</u>
	3.720.000
	<u><u>39.105.075</u></u>

4. CAP

In het treasury statuut van Domijn is bepaald dat het is toegestaan derivaten te gebruiken in situaties van renterisicoreductie. Voor de roll-over-lening, (ingangsdatum 1 september 2003, looptijd 10 jaar, hoofdsom € 7.500.000,- en een variabele rente (3-maands Euribor)), is besloten om het renterisico voor een deel van € 4.000.000,- af te dekken door middel van een cap (op basis van een strike op 5,5%). Voor de roll-over-lening, (ingangsdatum 1 september 2005, looptijd 10 jaar, hoofdsom € 5.000.000,- en een variabele rente (1-maands Euribor)), is besloten om het renterisico volledig af te dekken door middel van een cap (op basis van een strike op 5,0%). De huidige marktwaarde van beide caps bedraagt € 6.765,-.

5. Borg Stedelijk Wonen Vastgoed BV

Domijn heeft inzake de Stedelijk Wonen Vastgoed BV een borgtocht aan de Rabobank afgegeven voor een maximale kredietlimiet van € 200.000,-.

6. Latente belastingverplichting Vof DnA

Vanuit de Vof DnA is een latente belastingverplichting opgenomen inzake te betalen BTW van € 650.000,-. Naar de mening van de directie van VOF DnA is dit risico zeer beperkt. Om die reden is hiervoor geen voorziening opgenomen.

7. Afgesloten nieuwe financiering

In 2011 zijn er afspraken gemaakt voor het aantrekken nieuwe financiering. Er zijn een tweetal leningen aangetrokken met een totale hoofdsom van € 26 miljoen. Deze zullen in 2012 worden gestort.

8. Aansprakelijkheid m.b.t. deelname in VOF's

Domijn heeft deelnemingen in een drietal VOF's, nl. VOF Heemaf, VOF DnA en VOF GOS. Hiervoor is Domijn hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die zijn/worden aangegaan.

9. Erfpacht

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een periode van 50 jaren, eindigend op 3 juni 2060. De verplichting bedraagt in beginsel € 23.222,81 welke jaarlijks wordt herzien overeenkomstig een prijsindexcijfer en tienjaarlijks wordt herzien overeenkomstig een dan geldende kapitaalmarktrente.

TOELICHTING OP DE POSTEN VAN DE ENKELVOUDIGE WINST & VERLIESREKENING
(bedragen x € 1.000)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2011	2010
1. HUREN		
Netto huur		
a. Woningen en woongebouwen	82.686	80.527
b. Onroerende goederen, niet zijnde woningen	5.690	5.311
	<u>88.376</u>	<u>85.838</u>
Af: Huurderving wegens leegstand	2.426-	2.438-
Totaal	<u>85.951</u>	<u>83.400</u>
2. VERGOEDINGEN		
Overige goederen, leveringen en diensten	5.308	5.420
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-	-
Totaal	<u>5.308</u>	<u>5.420</u>
De totale huurderving (huren en vergoedingen) bedraagt van de bruto jaarhuur:	2,59%	2,67%
3. VERKOOP ONROERENDE ZAKEN		
Opbrengst verkopen	12.778	11.061
Af: boekwaarde regulier	4.922-	2.476-
Af: boekwaarde koopgarant	713-	484-
Af: boekwaarde aan- en verkoop in 2010	-	880-
Af: kosten verkoop	625-	637-
Bij: Overige verkoopopbrengsten	-	202
Verkoopresultaat	<u>6.518</u>	<u>6.786</u>
Stichtingskosten koopwoningen	19.951-	32.933-
Ontvangen verkooptermijnen koopwoningen	20.733	32.837
Resultaat koopwoningen	781	96-
Nagekomen kosten koopprojecten		
Totaal	<u>7.299</u>	<u>6.690</u>
4. GEACTIVEERDE PRODUCTIE	<u>2.975</u>	<u>3.569</u>
5. OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Vergoeding huurcontracten	150	98
Werk voor derden	23	42
Interne doorberekeningen	20	38
Overig	111	145
Totaal	<u>304</u>	<u>323</u>

BEDRIJFSLASTEN**6. AFSCHRIJVINGEN**

Afschrijvingen Materiële vaste activa

a. Woningen en woongebouwen

b. Onroerende goederen, niet zijnde woningen

c. Overige goederen

d. Activa ten dienste van de exploitatie

Af: doorbelast naar opbrengst verkopen en servicekosten

Totaal

2011**2010**

10.940 10.495

1.018 996

12 22

1.454 1.141

13.424 12.654

- 11-

13.424 12.643**7. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN MATERIËLE VASTE ACTIVA**

Impairmenttoets woningen

Impairmenttoets niet zijnde woningen

Onrendabel deel projectresultaat (specificatie zie noot D)

Overige projectresultaten

Overige projectkosten

Totaal

9.327- 5.811

424- 3.079

4.535 8.230

3.466

170 39

5.045- 20.625**8. LONEN & SALARISSEN**

Bruto salarissen

Uitzendkrachten

Af: Ontvangen ziekengelden

Totaal

9.979 9.572

485 773

82- 98-

10.382 10.247**Beloning van de commissarissen (x € 1,-)**

De Raad van Commissarissen van Domijn bestaat uit zeven personen.

<u>Commissarissen</u>	<u>Bezoldiging</u>
J.B.H. Dercksen	9.270
J. Niemans	4.635
E. Reinders	9.270
G.D. Johans	9.270
A.N. Kreuwel	9.270
W.T.A. Dellepoort	9.270
A. Peters	12.360

Beloning van de bestuurder**2011**

<u>De bestuurder</u>	<u>Vaste beloning</u>	<u>Bijtelling leaseauto</u>	<u>Pensioenlasten</u>	<u>Sociale lasten</u>
J. Salverda	157.892	7.281	37.882	9.923

2010

<u>De bestuurder</u>	<u>Vaste beloning</u>	<u>Bijtelling leaseauto</u>	<u>Pensioenlasten</u>	<u>Sociale lasten</u>
J. Salverda	154.028	10.795	40.646	9.180

De totale beloning van de directeur-bestuurder bedraagt over 2011 € 212.978,- (2010 € 214.649,-), dit is vastgesteld conform de commissie Izeboud. Deze beloning ligt boven de grens van € 193.000,- maar is toegekend vanwege het maatschappelijk belang en de verantwoordelijkheden van de heer Salverda.

In het kader van de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens, de WOPT, volgt hieronder een toelichting op de beloning van de heer Salverda.

J. Salverda		2011	2010
	Funcionaam:	Dir. bestuurder	Dir. bestuurder
Datum in dienst		1-3-1998	1-3-1998
Formatieplaats		100%	100%
Belastbaar loon		151.674	149.930
Pensioenafdracht (Werkgevers- en werknemersdeel)		52.006	55.539

9. SOCIALE LASTEN

Sociale lasten		1.509	1.417
Totaal		1.509	1.417

10. PENSIOENLASTEN

Pensioenlasten		1.902	2.007
Totaal		1.902	2.007

De medewerkers van Domijn hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. Per 31 december 2011 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 101 procent. De dekkingsgraad (marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB) van het fonds per balansdatum was 98%. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen. Eén van die maatregelen is het verlagen van de pensioenen. Pensioenfondsmaatregelen kunnen de pensioenen niet direct verlagen. Dit kan op zijn vroegst in 2013. Op basis van de dekkingsgraad van 31 december 2011 is verlaging van pensioenen bij SPW in 2013 niet aan de orde.

11. LASTEN ONDERHOUD

Klachtenonderhoud		5.034	4.428
Mutatieonderhoud		2.253	2.299
Planmatig onderhoud		10.303	10.904
Overig onderhoud		1.845	1.024
Af: kosten eigen dienst		3.726-	4.077-
Totaal		15.709	14.578

12. OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

		2011	2010
Overige personeelskosten		1.832	1.662
Kosten leveringen & diensten		4.820	5.516
Af: kosten eigen dienst		126-	206-
		4.694	5.310
Raad van Commissarissen		79	109
Huisvestingskosten		1.395	1.452
Algemene kosten		3.528	3.664
Exploitatiekosten		6.514	6.062
Leefbaarheid		529	450
		11.966	11.628
Totaal overige bedrijfslasten		18.570	18.709

In het boekjaar zijn de volgende bedragen (x € 1,-) aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

Accountantskosten	2011	2010
Controle van de jaarrekening	54.818	75.617
Andere controlewerkzaamheden		
Fiscale advisering		
Andere niet- controlediensten		
	54.818	75.617
13. RENTEBATEN	1.453	2.127
14. RENTELASTEN	22.723	22.296
Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar het overzicht renteresultaat.		
15. WAARDEVERANDERINGEN FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Waardeveranderingen Derivaten (CAP's)	18-	12-
Afwaardering lening u/g Hoge Bothof BV	-	-
Totaal	18-	12-
16. OPBRENGST FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN EFFECTEN		
Rente BWS	73	93
Rente deelnemingen	-	185-
Rente WIF-leningen	14	56
Totaal	87	36-
17. VENNOOTSCHAPSBELASTING	384	1.849
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2008	873-	4-
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2009	2.675	299-
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2010	1.910	1.911-
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2011	-	-
Belastinglatentie inzake woningverkoop	2.714-	2.944
Mutatie latentie leningen	614-	1.119
Totaal	384	1.849
<u>Acute vennootschapsbelasting 2011:</u>		
Op basis van de huidige inzichten zal het verwachte positieve fiscale resultaat over 2011 ruim € 7,7 miljoen bedragen. Als gevolg hiervan zou er een VPB-last over 2011 moeten worden opgenomen van ruim € 1,9 miljoen. Het totale fiscale compensabele verlies is tot en met het fiscale boekjaar 2010 opgelopen tot € 123 miljoen. Vanwege de compensatie zal er over 2011 geen VPB worden betaald. Derhalve is in de resultatenrekening geen bedrag opgenomen voor te betalen vennootschapsbelasting over 2011.		
18. RESULTAAT DEELNEMINGEN		
Resultaat VOF DnA	36-	478
Resultaat Casanet	-	517
Resultaat Laares BV	86	140-
Resultaat Domijn Projecten BV	36-	1.882
Resultaat Stedelijk Wonen Holding BV	43-	63-
Resultaat NCE	26-	33-
Resultaat Domijn Horeca BV	259-	201-
Resultaat Hoge Bothof BV	48	-
Resultaat VOF GOS	273	178
Resultaat IT Woon BV	328	157
Totaal	335	2.775

OVERIGE INFORMATIE

A. Werknemers

Ultimo 2011 had de corporatie 237 werknemers in dienst (2010: 241).
Het aantal fte's ultimo 2011 was 211,48 (2010: 219,18).

B. Toerekening jaarresultaat

Het onverdeelde positieve resultaat 2011 bedraagt per saldo € 24.903.875,-. Voorgesteld wordt dit aan de overige reserves toe te voegen.

C. Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt.

D. Specificatie Waardeverandering Materiële Vaste Activa

<u>Onrendabele toppen *</u>	<u>2011</u>
Enschede	
P150016 WOM de Laares	294.221
P150056 Stadsveld fase 3	190.930-
P150062 GO Acaciaplantsoen	4.216
P150065 Tuinbouwstr 16 won.	2.635
P150068 Iepstraat	189
P150097 OH Torens Mekk/Bosw	1.626-
P150130G Ramelerbrink	2.425.150
P150158 GO Van Noortstraat	790
P150161 G de Veerstraat	47-
P150167 Bekkinghof Lonneker	329
P150170 Leunenber	32.171-
P150279 Eekmaat	113.228-
P150282 Herontwikkeling Michaelkerk	420.000-
P150285 Brede School	1.865
P150285A Windrooschool	20.271-
P150285B Brede School	99.392-
P150285C Brede School	334.971
P150288 Zorgcluster Roombeek	30.663
P150294 Ariëns	48.658
P150294A Ariëns	471.926
P150294B Ariëns	129.105-
P150294C Ariëns Redemptoristenpark	110.675-
P150296 Laares	19.153
P159001 Boulevardtoren	842.833
P159001A Boulevardtoren	840.189-
P159004 Dennebosweg	1.339
P159010 De Kiepe	291.469-
P159029 WC Tweekelerveld	77.074-
P159044 WBW Noorderhagen 4	6.137
P159047 NB Deurningerstraat	101-
P159048 Esplanade	1.186.715
P159049 Van Kreeft Pand	94
P159050 Spoorbaanstraat 22	73
P159055 Oostburgkerk	1.319.171
P159059 Eulderink	1.016.878
P159061 Alfonsusplein	110.495
P159063 Rembrandtlaan (muwi)	6.645
P159064 Wicher Nijkampstraat	775
P159065 Ondergrondse Afvalc.	4.990
P159068 NB Voermanstraat	203.394-
P159069 EHV Sportboulevard	7.245
P159073 NB Janninks/Blekerw	332.989
P159077 Erve Leppink (Zuid)	69.450
P159078 Haaksbergerstraat210	5.813
P169005A Marskant Hengelo	37.459
P169006 Woonzorgcomplex Weerselo	1.425.090-
	<hr/>
	4.629.105

Haaksbergen

P120045 De Els/Boerenmaat	1.101
P120053 OH POH 2009 Wolferin	57
P129010 De Bron	500.000
P129021 Kop Parallelweg	245.646
P129024 Hoeve Oost	561.928
P129025A Huisvesting 15 Livio	579.392-
P129029 Marktpromenadeplan	45.334

774.675**Losser**

P130008 GO Kerkhofweg 6 won.	11.258
P130025 POH Talmapplein 42 won.	218.269
P130063B Woning Stanco	19.219
P130067C 't Zijland fase 2	19.994
P139002 Troelstra Overdinkel	1.188.614-
P139006 Kantoor SWL	6.196-
P139015 6 wachterswoningen	57.193
P139021 GO Kerkhofweg	400

868.477-**Totaal**

4.535.302

* inclusief duurzame waardeverandering grond- en ontwikkelposities

RENTERESULTAAT
(bedragen x € 1.000)

RENTELASTEN	2011	2010
<u>Langlopende schulden</u>		
Rente leningen overheid	1.130	1.458
Rente leningen kredietinstellingen	21.095	20.317
Rente leningen collegiaal	434	434
Rente waarborgsommen		
Rente overige schulden	47	36
Disagio		
<u>Kortlopende schulden</u>		
Rente schulden aan kredietinstellingen	15	49
Rente overige schulden	2	
Boeterente		-
Totaal rentelasten	22.723	22.294
RENTEBATEN		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Geactiveerde rente onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	1.150	2.040
<u>Financiële vaste activa</u>		
Rente op overige vorderingen	87	37-
<u>Vorderingen</u>		
Rente op overige vorderingen	285	77
<u>Liquide middelen</u>		
Rente op uitgezette middelen	19	9
<u>Overig</u>		
Rente financiering Woongroep Twente		
Totaal rentebaten	1.541	2.089
Saldo rentelasten en rentebaten	21.182-	20.205-
RENTERESULTAAT	21.182-	20.205-

VERLOOP BEDRIJFSWAARDE (alleen woningen)
(bedragen x € 1.000)

Omschrijving	Aantal	Bedrijfswaarde	Rentabiliteitscorrectie
Totale bedrijfswaarde verslagjaar	15.630	745.094	47.895
Totale bedrijfswaarde vorig verslagjaar	15.537	670.924	37.998
Mutatie verslagjaar ten opzichte van vorig verslag	93	74.170	9.897
Mutatie in procenten	0,60%	11,05%	26,05%

Specificatie verloop/effect per onderdeel:

AUTONOME ONTWIKKELING

vrijval kasstromen		42.051-	
effect een jaar opschuiven		29.020	
Subtotaal autonome ontwikkeling		13.031-	

VOORRAADMUTATIES

verbetering			
verkoop	85-	3.720-	
sloop	32-	-	
nieuwbouw	197	35.892	
aankoop	12	29	
correctie overig	1	38-	
Subtotaal voorraadmutaties	93	32.163	

PARAMETERWIJZIGINGEN

wijziging verkoopopbrengsten			
levensduur		13.853	
huurstijging		25.506	
onderhoudskostenstijging		-	
inflatie/lastenstijging		1.134	
discontovoet		4.651-	
Subtotaal parameterwijzigingen		35.842	

NIVEAUWIJZIGINGEN

huren		1.210	
onderhoudsuitgaven		9.065	
overige exploitatieuitgaven		8.141	
betaalbaarheidshheffing		-	
verkoop		-	
verbetering		-	
subsidies/bijdragen		-	
restwaarde		768	
overig niet gespecif		13	
Subtotaal niveauwijzigingen		19.197	

RENTABILITEITSWAARDECORRECTIE

autonome ontwikkeling			3.416-
wijzigingen in lopende leningen (conversies en vva's)			40-
nieuwe leningen			3.900
disconto			-
afgesloten leningen vorig boekjaar			9.452

Totaal specificatie verloop bedrijfswaarde **74.170** **9.897**

Vaststelling van de jaarrekening

De Raad van Bestuur van Woningstichting Domijn stelt hierbij de jaarrekening vast. Vervolgens heeft de Raad van Commissarissen van Woningstichting Domijn de jaarrekening goedgekeurd.

Enschede, 21 mei 2012

J. Salverda
Bestuurder

A. Peters
Voorzitter Raad van Commissarissen

J. Dercksen
Lid Raad van Commissarissen

E. Reinders
Lid Raad van Commissarissen

G. Johans
Lid Raad van Commissarissen

B. Kreuwel
Lid Raad van Commissarissen

W. Dellepoort
Lid Raad van Commissarissen

Gebeurtenissen na balansdatum

Na de balansdatum per 31 december 2011 hebben zich geen bijzondere gebeurtenissen voorgedaan.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2011 van woningstichting Domijn te Enschede gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2011 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2011 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van woningstichting Domijn per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03, MG 2010-03 en MG2011-02, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Enschede, 21 mei 2012

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

A.J. Voskamp RA

Resultaatbestemming

Het resultaat 2011 ten bedrage van € 24,904 miljoen wordt toegevoegd aan de overige reserves van Domijn. Dit conform het voorstel van de bestuurder en zoals verwerkt in deze jaarrekening.