



Prestatieafspraken  
Dormesta Coevorden 2018 -



## Prestatieafspraken 2018-2022 Gemeente Coevorden

### Betaalbaarheid

#### Domesta

In 2013 is een woonlastenonderzoek uitgevoerd onder huurders in Drenthe. Daaruit bleek dat de huurders van Domesta gemiddeld een woonquote hebben van 37%. De afgelopen twee jaar is hard gewerkt om het wonen beter betaalbaar te maken. Ook de komende jaren blijft 'betaalbaar wonen' een belangrijk speerpunt. Domesta zet hiervoor de volgende maatregelen in:

Domesta stelt voldoende woningen beschikbaar voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag. 85% van de woningen heeft een label goedkoop of betaalbaar en worden tegen een huurprijs tot de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens aangeboden.

Via mutaties van woningen groeit Domesta geleidelijk toe naar een situatie waarin minimaal 85% van haar woningvoorraad goedkoop of betaalbaar is (zie onderstaande tabel).

Domesta houdt de streefhuur op 68,5% van de maximale huur van de woning.

Domesta biedt huurders de mogelijkheid om een huurprijscheck te doen op de website. Ze gaat in gesprek met huurders waarvan blijkt dat hun woonlasten te hoog zijn in relatie tot hun inkomen.

Over huurachterstanden gaat Domesta altijd in gesprek met de huurder, waarbij het uitgangspunt is dat ze niet langer ontruimt op basis van een huurachterstand.

In samenwerking met Maatschappelijk Welzijn Coevorden (MWC) zet Domesta in op het voorkomen van ontruimingen door gezamenlijk op huisbezoek te gaan.

In 2018 biedt Domesta maatwerkoplossingen aan huurders met financiële zorgen vanuit het betaalbaarheidsfonds. Domesta intensiveert de verduurzaming van haar woningen, waardoor de energielasten voor huurders omlaag gaan. Daarvoor verwijzen we naar het thema 'duurzaamheid'.

Domesta continueert de inzet van een energiecoach om huurders te ondersteunen in het besparen op hun energielasten.

Alle huurders van Domesta krijgen de mogelijkheid om een budgetcursus te volgen.

Domesta zorgt dat alle huismeesterkosten vanaf 2018 eenduidig aan huurders worden doorberekend.

In 2018 is Domesta voornemens te starten met een onderzoek naar de mogelijkheden om gasmeters te verwijderen waar deze niet meer noodzakelijk zijn en het afschaffen van herstelplicht, bijv. in complexen met blokverwarming.

Domesta streeft ernaar om de komende jaren de huren in totaal met maximaal de inflatie te verhogen. Op individueel niveau kijkt ze naar een huurverhoging die passend is.

In 2017 biedt Domesta huurders in Poppenhare en Lootuinen de mogelijkheid om gebruik te maken van de 'Voorzieningenwijzer'. Dit instrument helpt niet alleen om de financiële situatie van huurders direct te verbeteren, maar ook om schulden te voorkomen. Domesta wil alle huurders graag samen met de gemeente de komende vijfjaar de mogelijkheid bieden om gebruik te maken van de Voorzieningenwijzer.

Onderstaande tabel geeft de verdeling van het bezit naar huurklasse weer in de gemeente Coevorden.

Woningvoorraad naar huurklasse*	1-1-2017	31-12-2018	31-12-2022
% goedkoop	16%	15%	17%
% betaalbaar (laag)	66%	67%	66%
% duur	17%	16%	16%
% boven huurtoeslaggrens	1%	2%	1%

\*obv feitelijke huur

De woningen boven de huurtoeslaggrens zijn er door inkomensafhankelijke huurverhogingen boven gegroeid en worden bij huurderswisseling weer onder de grens gebracht.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de huurachterstanden in de gemeente

Huurachterstanden	2016	2018	2019 t/m 2022 (gemiddeld)
# huisuitzettingen	1	0	0
% huishoudens met huurachterstand	3,5	3	2,5

#### Gemeente

De gemeente wil zich samen met Domesta en HV DoCo inzetten voor het betaalbaar houden van de woonlasten. In de begroting van 2018 spant zij zich in om de lokale lastendruk niet meer laten stijgen dan strikt noodzakelijk.

De resultaten van het instrument Voorzieningenwijzer in Schoonoord en Looiuinen zijn op 1 november 2017 geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie wil de gemeente met de ontwikkelaars van de Voorzieningenwijzer, alsmede de evaluatiewerkgroep waarin onder meer Domesta en Woonservice deelnemen, in gesprek over de wijze van het inzetten van Voorzieningenwijzer in andere dorpen en wijken en de daarmee samenhangende kosten'.

#### Huurdersorganisatie

Huurdersvereniging DoCo spant zich in om bovengenoemde maatregelen zo veel mogelijk bekend te maken en te promoten onder de achterban om zoveel mogelijk huurders te bereiken.

Woningvoorraad	1-1-2017
Reguliere voorraad *	2685
Intramuraal	246

gave op ons af. De komende vijf jaar sorteert

Domesta daarop voor door de woningvoorraad met ca. 44 woningen terug te brengen. Dit doet ze door meer woningen te slopen dan nieuw te bouwen en door woningen te verkopen. Aankoop van woningen Mooiland compenseren deze afname voor Domesta naar -4. Zie onderstaande tabel.

\*Woningen die door de corporaties of zorgorganisaties worden verhuurd o.b.v. scheiden wonen en zorg maken deel uit van de reguliere woningvoorraad. Dit zijn zelfstandige woningen waarvoor de corporatie of zorgorganisatie een individueel huurcontract afsluit met de bewoner. Intramurale zorgwoningen vallen buiten de reguliere sociale voorraad.

Prognoses ontwikkeling woningvoorraad		2017	2018	2019 t/m 2022	Totaal	Gemiddeld
<b>Totaal</b>		<b>14</b>	<b>-8</b>	<b>-10</b>	<b>-4</b>	<b>-1</b>
Sloop	Aantal woningen	82	32	107	221	37
	Investering	1.8 mln	- 0.9 mln <sup>1</sup>	2.2 mln	3.1 mln	0.5 mln
Nieuwbouw	Aantal woningen	60	27	114	201	34
	Investering	7.4 mln	5.5 mln	10.9 mln	23.8 mln	4.0 mln
Aankoop	Aantal woningen	40	0	0	40	7
	Investering	2.9 mln	0	0	2.9 mln	0,5 mln
Verkoop <sup>2</sup>	Aantal woningen	4	3	17	24	4
	Postcode	7741 EB, CL, BP, CP, 7751 CT, 7742 XM, 7861 CB				

<sup>1</sup> De waarde van de grondopbrengsten is in dit jaar hoger dan de kosten van de sloop.

<sup>2</sup> Dit is onder voorbehoud, aangezien er nog een evaluatie over het stoppen/verlengen van de 'verkoopstop' i.v.m. statushouders moet plaatsvinden.

De sloop en nieuwbouw bestaat onder andere uit de volgende projecten:

- De sloop van 80 woningen en de nieuwbouw van 39 woningen in de wijk Poppenhare.
- De sloop van 58 woningen en de nieuwbouw van 38 woningen in de wijk Tuindorp.
- De sloop van 36 woningen en de nieuwbouw van 26 woningen in Dalerpeel.
- De sloop en nieuwbouw van 12 woningen in Oosterhesselen.
- De sloop van 97 en de nieuwbouw van 58 appartementen geschikt voor zorg.
- De sloop van 10 woningen en de nieuwbouw van 6 woningen in Coevorden.
- De nieuwbouw van 42 intramurale zorgeenheden.

Verder is Domesta voornemens om in de toekomst zoveel mogelijk ontmoetingsgericht te bouwen voor preventie van eenzaamheid. Bij nieuwe projecten, waar de voorbereiding nog moet worden opgestart neemt ze dit mee. Ook bouwt ze 'waar nodig' levensloopbestendig. Domesta bouwt in bovengenoemde projecten 120 woningen levensloopbestendig.

Er is nog geen duidelijkheid over de Kromme Elleboog. De toekomstplannen van de panden/locatie wordt meegenomen in het centrumplan.

De aankoop van 40 woningen in 2017 betreft overname van woningen van Stichting Mooiland in Dalen en Dalerpeel.

Op verzoek van de gemeente zal Domesta haar periodiek informeren over de gelabelde voorraad te verkopen huurwoningen.

#### Gemeente

De gemeente maakt samen met Domesta, HV DoCo en evt. andere partners integrale keuzes over de invulling van de krimpogave en neemt daarin het initiatief.

De gemeente brengt in beeld waar problemen zijn ontstaan door gespikkelde verkoop die wellicht in het verleden heeft plaatsgevonden. Ze neemt het initiatief om met Domesta en andere partijen in gesprek te gaan over gezamenlijke fondsvorming voor eventuele sloop van deze woningen en de mogelijkheden om woningen terug te kopen.

#### Huurdersorganisatie

Van veel huurders zal de komende jaren hun woning gesloopt worden. HV DoCo zal haar medewerking verlenen bij sloopplannen om de krimpogave te realiseren en huurders bijstaan in dit proces.

#### **Duurzaamheid**

<b>Energetische kwaliteit</b>	<b>1-1-2017</b>	<b>31-12-2022</b>
Gemiddelde energie-index woningen	1.62	Max. 1.25
% woningen		
A++	0%	11%
A+	2%	11%
A	16%	11%
B	11%	19%
C	41%	33%
D	15%	10%
E	8%	3%
F	4%	1%
G	3%	1%

Eind 2020 heeft Domesta haar woningen gemiddeld op label B (energie-index 1,25). Alle opgeleverde nieuwbouw zal minimaal Label A of beter hebben. Op langere termijn streeft Domesta ernaar (in 2026) geen woningen lager dan label C meer te hebben (m.u.v. sloopwoningen).

Waar planmatig onderhoud uitgevoerd wordt verbetert Domesta de woningen energetisch naar gemiddeld Label B. Huurders die nog geen zonnepanelen hebben en waarvan het dak geschikt is, krijgen de mogelijkheid om zonder huurverhoging zonnepanelen te laten plaatsen.

De nog 'slechte' labels in 2022 betreffen complexen waar de strategie nog ter discussie staat en nog geen maatregelen zijn doorgerekend. Bij de verduurzaming beoordeelt Domesta per project of het gasloos maken van de huizen een reële optie is. Bij verduurzamingprojecten zet Domesta een energiecoach in om de bewoners bewuster te maken van hun energieverbruik.

#### Gemeente

De gemeente stelt een klimaatagenda op waarin duurzaamheidsambities geformuleerd en uitgewerkt worden in concrete maatregelen. De particuliere sector wordt hierin meegenomen.

#### Huurdersorganisatie

HV DoCo stimuleert huurders om zonnepanelen aan te vragen en om, met ondersteuning van Domesta, vrijwilligers te werven die zich willen inzetten als energie-ambassadeurs.

### Kwaliteit

In de hele gemeente gaat Domesta onderhoudswerkzaamheden uitvoeren die gericht zijn op het wegnemen van gebreken en het isoleren van de woningen naar gemiddeld energielabel B in 2020. Groot onderhoudsprojecten nemen af. Deze zijn de afgelopen jaren uitgevoerd.

<b>Investing onderhoud/woningverbetering</b>	<b>2018</b>	<b>2019 t/m 2022</b>	<b>Totaal</b>	<b>Gemiddeld</b>
Niet planmatig	1.2 mln	4.9 mln	6.1 mln	1.2 mln
Planmatig	1.7 mln	10.8 mln	12.6 mln	2.5 mln
<b>Totaal</b>	<b>2.9 mln</b>	<b>15.7 mln</b>	<b>18.7 mln</b>	<b>3.7 mln</b>

De planmatige investeringen zijn inclusief energetische maatregelen, genoemd onder het thema duurzaamheid. Daarnaast is voor alle gemeenten in totaal een bedrag van 3 miljoen euro gereserveerd voor het op aanvraag plaatsen van zonnepanelen en een bedrag van 2,3 miljoen euro voor het uitvoeren van contractueel onderhoud. In projecten probeert Domesta vernieuwende vormen van communicatie met de bewoners uit, zoals een App.

Vervangen van keukens en badkamers doet Domesta in de vorm van keuzeonderhoud. Huurders hebben daarmee zelf in de hand wanneer hun keuken of badkamer vervangen wordt. Domesta zal in 2018/2019 de mogelijkheden onderzoeken om een keuzepakket te ontwikkelen voor comfort verhogende voorzieningen tegen een huurverhoging, bijv. domotica.

#### Gemeente

De hoge grondwaterstanden op een aantal locaties in de gemeente brengen vervelende gevolgen met zich mee voor huurders. Ondanks inspanningen van de gemeente tot nu toe, is nog niet de juiste oplossing gevonden. De gemeente blijft zich inzetten om met de juiste technieken de problemen voor huurders als gevolg van de hoge grondwaterstanden o.a. in Looituinen zo snel mogelijk op te lossen.

Waar een omgevingsvergunning gewenst is, verleent de gemeente haar medewerking vanuit haar publiekrechtelijke taak. Voorwaarde is dat de juiste procedure wordt gevolgd en tijdig de gevraagde informatie wordt verstrekt.

De Projectleider Infra van de gemeente stemt de gemeentelijke werkzaamheden o.a. openbaar groen en grijs die bijdragen aan verbetering aan het woon- en leefklimaat in dorpen en wijken waar Domesta actief is af met de gebiedsontwikkelaars van Domesta.

### Domesta

Op het gebied van leefbaarheid neemt Domesta, naast het oppakken van overlastzaken, vooral een signalerende rol in. Hierbij is een goede samenwerking met partijen als gemeente, welzijnsinstelling, hulpverleners en politie van belang.

Er zijn een aantal ontwikkelingen die de leefbaarheid beïnvloeden. Allereerst de vereenzaming van (mannelijke) statushouders met name in het Centrum van Coevorden. Daarnaast de mogelijke vereenzaming van oudere bewoners als zij langer in hun woning blijven. Derde punt van aandacht is de krimp in het bevolkingsaantal. En ook is er de toename van mensen die verward gedrag vertonen door veelal een psychiatrische aandoening al dan niet in combinatie met verslavingsproblematiek. Als daarbij opgeteld de verharding en individualisering in onze maatschappij toenemen, dan stelt Domesta dat de leefbaarheid onder druk staat. Heldere afspraken waarbij verwachtingen duidelijk zijn geformuleerd en afspraken worden nagekomen, zijn noodzakelijk. Afspraken over hierboven genoemde thema's maar ook over andere zaken die ervoor zorgen dat mensen in een fijne woon- en leefomgeving kunnen verblijven.

Verder verdient de kwaliteit van het openbaar groen meer aandacht. Als wij huurders aanspreken op het onderhoud van hun tuin wijzen zij regelmatig naar het kwaliteitsniveau van het openbaar groen.

- > Domesta gaat experimenteren met het instrument 'gedragsaanwijzing', een preventief middel om onaangepast gedrag snel aan te kunnen pakken.
- > Domesta ondersteunt in Buurtbemiddeling.
- > Medewerkers van Domesta nemen deel in wijkteams, waarbij ze prioriteit leggen bij de gekozen aandachtsgebieden.
- > Domesta werkt volgens het principe "afpraak is afspraak" en wil haar partners daar ook aan houden. Vooral bij de zaken waarbij mensen met verward gedrag betrokken zijn is dit van zeer groot belang.
- > Domesta is voornemens om bewonersbudgetten beschikbaar te stellen voor initiatieven die de leefbaarheid vergroten. Domesta spreekt huurders aan op zaken die betrekking hebben op het schoon, heel en veilig houden van hun woning en woonomgeving.
- > Domesta benoemt de volgende wijken voor de komende vijfjaar als aandachtsgebieden:
  - Poppenhare
  - Loothuinen
  - Tuindorp
  - Centrum

De wijk Binnenvree ziet zij als toekomstige risicowijk waar de vinger aan de pols moet worden gehouden. De gemeente onderschrijft dat bovengenoemde wijken extra aandacht nodig hebben en zet zich in om deze wijken de benodigde aandacht te geven.

Uitgangspunt is dat in elk aandachtsgebied een wijkteam actief is om wijkdoelen te formuleren, snel op kansen kunnen inspelen en daar ook snel acties aan kunnen verbinden. In Poppenhare en Loothuinen zijn al wijkteams gevormd. In de wijken Tuindorp en Centrum neemt Domesta het initiatief voor het opzetten van een wijkteam met deelnemers vanuit bewoners, MWC, gemeente en politie. De inzet van de wijkteams varieert per wijk, waarbij het zwaartepunt in de ene wijk vooral op fysieke ingrepen ligt en in de andere wijk op sociale ingrepen of een combinatie ervan. Wijkoverstijgende leefbaarheidsvraagstukken brengt Domesta in bij het Wonen, welzijn Zorg beraad. Individuele signalen brengt Domesta in bij het Sociaal team.

In een aantal complexen staat de leefbaarheid flink onder druk. Voor in eerste instantie twee complexen, de Rembrandtflat (klein en groot) en de Rogier van der Weijdenflat gaat Domesta met de gemeente en HV DoCo in gesprek over de mogelijkheden voor het screenen van nieuwe huurders voorafgaand aan de toewijzing. Personen die betrokken zijn geweest bij (ernstige) delicten komen niet langer in aanmerking voor een woning binnen deze complexen. Daarmee zal naar verwachting de leefbaarheid verbeteren in deze complexen. Insteek daarbij is dat bovengenoemde partijen samen nadenken over alternatieve huisvesting voor deze woningzoekenden. Domesta verstrekt de gemeente de benodigde onderbouwing rondom dit vraagstuk.

Leefbaarheid *)	2018	2019 t/m 2022 (gemiddeld)	Totaal
Investerings leefbaarheid	€266.000 **)	€266.000	€1.3 mln
Gemiddeld bedrag per vhe	€94	€94	€94
Personele inzet op leefbaarheid (fte)	3.7	3.7	3.7
Waarvan huismeester	0.9	0.9	0.9

\*) Op basis van de huidige organisatie. Als de visie verandert kan dit consequenties hebben voor de inzet per gemeente.

\*\*\*) Inclusief € 185.000 personeelslasten

#### Gemeente

De gemeente gaat in gesprek met de dorpen om het wonen in deze dorpen aantrekkelijk te houden. Zij betreft Domesta en HV DoCo daarbij. Waar het gaat over behoud/bereikbaarheid van maatschappelijke voorzieningen neemt de gemeente waar mogelijk een voorwaardenscheppende en/of regisserende rol.

Door de leegstand van winkelpanden blijft verpaupering dreigen in de binnenstad. De gemeente betreft Domesta bij de uitvoering van de centrumvisie.

Voor het vergroten van de veiligheidsbeleving en het verminderen van kleinschalige overlast door inzet van BOA's heeft de gemeente meer financiële ruimte vrijgemaakt. De gemeente wil de BOA's meer vraag/signaal gestuurd inzetten en geeft Domesta en HV DoCo ruimte om signalen in te brengen bij deze BOA's. Afstemming en uitwisseling vindt plaats tussen de BOA's en de wijkconciërges van Domesta. Voor handhaving van de openbare orde blijft de politie aanspreekpunt.

Het kwaliteitsniveau van het openbaar groen staan vaak ter discussie als Domesta huurders aanspreekt op onderhoud van hun tuin. De gemeente verhoogt vanaf 2018 het kwaliteitsniveau van het openbaar groen.

Er zijn nog plekken in Coevorden waar geen achterpadverlichting is aangelegd. De gemeente pakt het verlichten van achterpaden niet actief op, maar faciliteert groepen bewoners die initiatief nemen tot het realiseren van achterpadverlichting door haar netwerk beschikbaar te stellen voor de aansluiting daarvan. Daarnaast kunnen bewonersgroepen met ideeën voor achterpadverlichting een aanvraag indienen bij het Stimuleringsfonds.

De gemeente werkt mee en neemt deel aan de nieuw op te richten wijkteams in Tuindorp en Centrum. Huurdersorganisatie HV DoCo spant zich in om contact te maken en te houden met haar achterban en belangrijke signalen met Domesta en de gemeente te bespreken.

#### Bijzondere doelgroepen

Voor de huisvesting van statushouders zal Domesta zich inspannen om de opgelegde taakstelling voor de gemeente te realiseren. Van de jaarlijks vrijkomende woningen stelt Domesta ca. 10% beschikbaar voor statushouders en ca. 5% voor overige bijzondere doelgroepen. Bij een hogere taakstelling worden hierover passende afspraken gemaakt. Om de ontwikkelingen te volgen neemt Domesta deel aan het overleg huisvesting statushouders Zuidoost Drenthe.

Voornemens aantal woningen beschikbaar te stellen	2018	2019 t/m 2022	Totaal	Gemiddeld
Statushouders	20	80	100	20
Zorgpartijen	5	20	25	5
Totaal	25	100	125	25

#### Gemeente

De gemeente legt in de woonvisie vast dat statushouders met voorrang gehuisvest moeten worden.

Bij grote groep oud-inburgeraars die inmiddels al jaren in de gemeente wonen - onder andere vrouwen van Somalische afkomst - is een integratieprobleem ontstaan. Zij leven volledig geïsoleerd, spreken de Nederlandse taal niet en zijn niet of nauwelijks geïntegreerd. De gemeente heeft een trajectplan opgesteld in samenwerking met Domesta, het Taalpunt, Humanitas, MWC, het Drenthe College en enkele Somalische vrouwen om deze groep beter te laten integreren. Daarnaast gaat het Drenthe College in Coevorden een cursus basisvaardigheden geven om mensen te activeren. De gemeente spant zich in om deelnemers te begeleiden naar een participatieplek of vrijwilligerswerk.



De gemeente gaat samen met Domesta de mogelijkheid onderzoeken om een X aantal woningen/locaties te zoeken/realiseren voor 'huurders met onaangepast woongedrag' om het woongenot van een buurt te beschermen. Dit zijn huurders die zeer ernstige overlast veroorzaken en daarin niet leerbaar zijn. Voordat zij daarmee starten brengt zij samen met Domesta de omvang en ernst van de problematiek concreet in beeld. Bij het aanwijzen van locaties zal de gemeente een aantal voorwaarden stellen.

#### Huurdersorganisatie

HV DoCo zal huurders ondersteunen om statushouders zich welkom te laten voelen in de buurt.

### Wonen & Zorg

Domesta heeft in vergelijking met andere corporaties in het werkgebied relatief veel zorgvastgoed in bezit. De komende jaren wil Domesta zich meer profileren vanuit dit 'zorgprofiel'. Mogelijk breidt ze haar aandeel zorgvastgoed de komende jaren nog licht uit.

Ook de komende jaren wil Domesta haar huurders faciliteren in het langer thuis wonen. Ze kiest niet voor generieke aanpassingen, maar voor maatwerk. In 2018 ontwikkelt Domesta optie-pakketten die zij aanbiedt aan huurders bijv. bij onderhoudsprojecten.

Op 1 januari 2017 zijn 853 woningen seniorgeschikt in de gemeente. Domesta is voornemens haar huurders te ondersteunen in het langer thuis wonen. Zij reserveert hiervoor een bedrag van € 50.000 per jaar. Dit bedrag is bedoeld voor alle huurders in alle vier gemeenten. Als blijkt dat er meer aanvragen binnenkomen dan verwacht, spannen wij ons in om deze binnen onze mogelijkheden op te pakken.

Zoals aangegeven bij het thema ontwikkeling voorraad realiseert Domesta een deel van de nieuwbouw de komende vijfjaar levensloopbestendig. Ook onderzoekt Domesta met een aantal zorgaanbieders, waaronder Zorggroep Tangenborgh, Promens Care en de Saxenburggroep de mogelijkheden voor herontwikkeling van een aantal locaties.

In 2017 is Domesta gestart met het realiseren van scootmobielstallingen bij een aantal complexen in de gemeente. In 2018 is Domesta voornemens om bij 2 complexen een scootmobielstalling te realiseren in de gemeente. De verwachting is dat daarnaast een aantal complexen in de planning 2017 doorschuift naar 2018, omdat de gesprekken met bewoners veel tijd vergen.

#### Gemeente

In Nederland vindt een verschuiving plaats van beschermd wonen naar "zelfstandig" wonen in de wijk (rapport Dannenberg). Vanaf 2020 is de gemeente verantwoordelijk voor het beschermd wonen. De gemeente werkt samen met centrumgemeente Emmen aan een plan om dit vorm te geven en betreft Domesta daarbij.

Domesta wil de dienstverlening voor huurders rondom het Langer Thuis Wonen optimaliseren. Daarvoor wil Domesta graag duidelijke afspraken over voorzieningen die vanuit de WMO worden gefaciliteerd, inclusief aanpassingen in de woonomgeving en onderzoeken hoe huurders nog beter ondersteunt kunnen worden. De gemeente staat open om hierover met Domesta in gesprek te gaan.

## Huurdersorganisatie

HV DoCo spant zich in om huurders die vragen hebben over langer thuis wonen of aanpassingen nodig hebben actief door te verwijzen naar Domesta.

## Overige thema's

### **Woningtoewijzing**

Domesta wil experimenteren met een andere vorm van woningtoewijzing om een betere match tot stand te brengen tussen woning en woningzoekende en de leefbaarheid op peil te houden. Dit wil zij doen door in sommige (kleine) dorpen, bijvoorbeeld mensen die sociaal of economisch verbonden zijn met het dorp of mensen met een bepaalde huishoudensgrootte voorrang te geven. Domesta is voornemens om dit te doen in de dorpen Gees, Geesbrug, Steenwijksmoer, Dalen en Dalerpeel. Ze wil hiermee tegemoetkomen aan een behoefte van bewoners die tijdens bijeenkomsten met dorpsbewoners ter voorbereiding op het portefeuilleplan naar voren is gekomen. De gemeente ondersteunt deze aanpak en wil dit samen met Domesta een plek geven in de gesprekken met de dorpen.

### **Breedband**

De meeste huurders in de gemeente Coevorden hebben zich inmiddels aangemeld voor Breedband. Domesta en HV DoCo blijven het belang van aanmelden onder de aandacht brengen bij de huurders.

## Financiële paragraaf

### Domesta

Domesta beschikt over voldoende financiële ruimte ten opzichte van de criteria van de externe toezichthouders om investeringen te kunnen doen in betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid in uw gemeente zoals beschreven in deze prestatieafspraken.

### **IBW vóór uitvoeren prestatieafspraken**

Het in mei 2017 afgegeven IBW (indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties) laat nog een forse ruimte zien. Voor Domesta als geheel is de maximale ruimte als volgt:

<b>IBW-bedrag voor</b>	<b>Standaard</b>
Nieuwbouw	<b>114.000</b>
Verbetering	<b>90.200</b>
Huurmatiging	<b>5.400</b>

Het betreft hier bedragen die óf voor nieuwbouw óf voor verbetering óf voor huurmatiging kunnen worden ingezet. (Zie voor een nadere uitwerking hiervan in de toelichting op de IBW cijfers van het ministerie).

### **Voorgenomen maatregelen Domesta**

In voorliggende prestatieafspraken zijn extra investeringen voor verbeteringen, extra onderhoud en huurmatiging opgenomen ten opzichte van de aangeleverde cijfers als basis voor de IBW mei 2017. Een deel van de bestedingsruimte is daarmee al ingevuld. Verder is het verkoopprogramma sterk ingeperkt om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep, mede in relatie met de doelstelling om statushouders te huisvesten.

### **IBW na uitvoeren prestatieafspraken**

Op basis van de huurmatiging, de afname van het verkoopprogramma, de extra inzet op verbeteringen (ca. 26 miljoen) en de extra inzet op onderhoud (gem. 2,2 miljoen p/j) ontwikkelt de IBW zich als volgt:

<b>IBW-bedrag voor</b>	<b>IBW vóór</b>	<b>IBW na</b>	<b>Vershil<sup>1</sup></b>
Nieuwbouw	<b>114.000</b>	<b>58.400</b>	<b>55.600</b>
Verbetering	<b>90.200</b>	<b>47.500</b>	<b>42.700</b>
Huurmatiging	<b>5.400</b>	<b>3.210</b>	<b>2.190</b>

---

1 Het verschil wordt veroorzaakt door de keuzes in investeringen die Domesta in deze prestatieafspraken heeft gedaan.

## Financiële situatie Domesta

Na doorrekening van onze voorgenomen maatregelen ontwikkelt de financiële positie (voor de DAEB-tak, gerelateerd aan de criteria van de toezichthouders) zich als volgt:

	Criteria	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Loan to value bedrijfswaarde</b>	<i>max 75</i>	66,5	67,6	68,8	68,7	68,3	65,9
<b>Loan to value marktwaarde</b>		33,7	35,3	36,1	36,7	37,2	37,6
<b>Solvabiliteit bedrijfswaarde</b>	<i>min 30</i>	34,9	34,1	33,2	32,8	33,8	35,5
<b>Solvabiliteit volkshuisvestelijke bestemming</b>	<i>min 20</i>	49,5	48,9	48,3	47,7	48,1	50
<b>ICR</b>	<i>min 1,4</i>	2,46	2,68	2,7	2,57	2,59	2,5
<b>DSCR</b>	<i>min 1,0</i>	1,77	1,78	1,69	1,87	1,85	1,74

De loan to value geeft weer hoeveel financiering is aangetrokken in percentage van de waarde van het bezit (tegen bedrijfswaarde of tegen marktwaarde).  
De solvabiliteit op basis van volkshuisvestelijk vermogen geeft het eigen vermogen weer als percentage van het balanstotaal bij waardering tegen volkshuisvestelijke marktwaarde. De marktwaarde gaat hierbij uit van doorexploiteren van het woningbezit en garages en hanteert bij mutatie niet de markthuurlaast maar de streefhuurlaast welke Domesta hanteert.  
De ICR geeft weer hoeveel keer Domesta haar rentebetaling kan voldoen uit de operationele kasstroom. De DSCR geeft weer hoeveel keer Domesta haar rente- en aflossingsverplichting kan voldoen uit de operationele kasstroom. De operationele kasstroom van Domesta wordt hierbij gecorrigeerd voor de normwaarde conform de berekening van het toezichtskader.

## Conclusie

De conclusie is dat Domesta beschikt over voldoende financiële ruimte om de voornemens in deze prestatieafspraken te financieren. Echter valt ook vooral op dat de keuzes ervoor zorgen dat de Loan to Value (LtV) zich hard ontwikkelt richting de maximale grenswaarde. De ruimte om tegenvallers op te vangen en/of extra investeringen te doen, boven de in deze prestatieafspraken opgenomen afspraken, is zeer beperkt. Om financieel gezond te blijven kijkt ze kritisch naar de inzet van middelen.

Daarnaast ontwikkelt Domesta in 2017 haar risicomangementsysteem verder door. Uitkomst hiervan is onder meer een eigen set alternatieve financiële grenzen, gerelateerd aan de risico's in ons bezit en bedrijfsvoering. Deze eigen set financiële grenzen kan stringenter zijn dan de set financiële grenzen zoals deze door de toezichthouders worden toegepast. Hierdoor kan de eigen vrije bestedingsruimte verder dalen.

## Gemeente

De gemeente is in beginsel bereid om te komen tot een generieke achtervang gelimiteerd op tijd en bedrag. In 2018 zullen partijen een overeenkomst ontwikkelen.

Voor de gemeente Coevorden volgt vanuit de vervalkalender van de leningenportefeuille een herfinancieringsbehoefte van € 10 miljoen (€ 5 miljoen per 21 oktober 2018 en € 5 miljoen per 10 december 2018). Zolang nog geen overeenkomst is gesloten voor generieke achtervang is nog per verzoek afzonderlijke besluitvorming nodig. Voor 2019 wordt geen herfinanciering verwacht voor leningen waar de gemeente Coevorden de achtervangpositie heeft ingenomen.

## Onvoorziene omstandigheden, knelpunten of kansen

Deze prestatieafspraken beschrijven de voornemens. De mogelijkheid bestaat dat zich onvoorziene omstandigheden, knelpunten of kansen aandienen. Domesta wil graag de mogelijkheid om hier flexibel mee om te gaan, bijvoorbeeld de situatie rondom statushouders, overname van woningen, initiatieven van buiten etc.

## ONDERTEKENING

**Domesta**  
namens deze,

**Gemeente Coevorden**  
namens deze,

**Huurdersvereniging DoCo**  
namens deze,

De heer B.S. Moormann

De heer J. Zwiers

De heer J. Angerman  
Voorzitter

Directiev  
oorzitter/  
directeur  
wonen  
Wethou  
der

DATUM

PLAATS