MIJN DOMEIN

Jaarkrant
Domein 2008



Prettig wonen
t/m pagina 04



Actief en transparant
pagina 05 t/m 09



Betaalbaar
pagina 10 t/m 13



Kwetsbare groepen
pagina 14 t/m 16

Weerbericht
2009 wordt een zonnig jaar
kijk op pagina 13

Prettig wonen

Samen werken aan wonen en wijken, dat is waar Domein zich voor inzet. Een goede leefbaarheid in uw buurt is zowel voor u als voor ons belangrijk. De complexbeheerders en wijkbeheerders van Domein gaan ervoor dat het in onze complexen en buurten prettig wonen is. Kwetsbare bewoners of gevoelige situaties houden zij in de gaten en grijpen in als dat nodig is. Zij nemen geen verantwoordelijkheden over, maar ondersteunen mensen wel als het lastig is om verantwoordelijkheid te nemen. Domein streeft naar wijken en buurten met een duidelijke identiteit, waarin mensen elkaar stimuleren en zich gesteund voelen.

Buurten kleuren oranje tijdens voetbaltoernooi

Elke leefstijl verdient respect

In de wijken wil Domein samen met bewoners en organisaties werken aan prettig wonen. Dus als wij weten wat voor een grote groep bewoners belangrijk is, de zogenoemde leefstijl, dan kunnen we beter samenwerken met alle partijen en zo een grotere bijdrage leveren aan prettig wonen voor iedereen.



Er zijn buurten waar mensen het fijn vinden om in de voortuin of elders op straat wat te drinken en een praatje te maken met buren en voorbijgangers. Als we met deze bewoners praten, dan zijn ze blij met de gezelligheid en contacten in hun buurt, die ze trots omschrijven als een ‘gezellige volksbuurt’. Er zijn echter ook buurten waar je zoiets niet doet. Daar hechten ze aan een net voortuintje, waar je niet in zit of aan je brommers sleutelt. We hebben dus te maken met verschillende leefstijlen. Als woningcorporatie spreken we geen voorkeur uit voor de ene of de andere leefstijl. Maar, beide leefstijlen in één buurt kan problemen opleveren. Dus kijken we per buurt naar de leefstijl die het meeste voorkomt en proberen deze te versterken. Dat betekent dat we in de ene buurt misschien de versiering van de straat tijdens een EK-voetbal ondersteunen, terwijl we in de andere buurt met de bewonerscommissie overleggen.

IEDER MENS UNIEK

Leefstijlen worden dus gemaakt door mensen, door bewoners. Het gaat over gedrag, over wat mensen belangrijk vinden in het leven, en over hun houding ten aanzien van het samenleven. Nu is ieder mens uniek, maar gelukkig zijn er ook overeenkomsten tussen mensen. Domein legt momenteel de laatste hand aan de omschrijving van een reeks leefstijlen, die worden herkend als dominante leefstijl in een of meer complexen en buurten. In 2009 ontvangen alle bewoners van Domein een enquête met daarin vragen over leefstijlen van de bewoners. We toetsen dan of de door ons geformuleerde leefstijlen bruikbaar zijn in het werken aan prettig leefbare buurten.

Leefbaarheid leeft in Breugel

SON EN BREUGEL – Het komende jaar staat er aardig wat op het programma voor de pakweg 250 eengezinswoningen rond het Cerespad, Pallaspad, Kleine Beerlaan, Kreeftlaan en Tweelingenlaan. Zo krijgt het Cerespad in 2009 een uitgebreide opknapbeurt. Ook staat een gezamenlijke buurtdag op de agenda op Hemelvaartsdag, 21 mei.

In het leefbaarheidsplan ‘Breugel leeft!’ kwam het Cerespad en omgeving niet goed uit de bus. Breugelnaren ervaren het pad en de omgeving als onveilig. Ook ontbreekt het aan samenhangende buurt- en jongerenactiviteiten. “De leefbaarheid staat onder druk, daarom willen we samen met de gemeente Son en Breugel en het jongerenwerk een leefbaarheidsproject gaan uitvoeren,” zegt wijkbeheerder Paulus Oerlemans. Het voorstel is om de leefbaarheid in de vijf straten te verbeteren met een driesporenbeleid: een buurtanalyse maken, ontmoetingsactiviteiten en (schoonmaak-) acties organiseren en de fysieke aanpak van de omgeving.

“Over twee jaar is het prettiger leven in deze straten.”

UITDAGING

Bij het Cerespad en het Pallaspad is de gemeente aan zet voor de bestrating en het onderhoud van het groen. Oerlemans: “We onderzoeken of het mogelijk is om het aanzicht van de woningen aan het Cerespad te verbeteren. De Kleine Beerlaan en de Tweelingenlaan zijn er fysiek minder slecht aan toe, hoewel daar een deel van voortuinen aandacht vraagt.”

Last but not least wordt druk gewerkt aan de voorbereidingen voor de grote buurtdag op Hemelvaartsdag, 21 mei. Het moet een dag worden waarop jong en oud leuke dingen met elkaar kunnen doen, zoals samen sporten, spelen of thee drinken. En aan het einde van de dag staat een gezamenlijke maaltijd op het programma. “Ook willen we de straten wedstrijdjes tegen elkaar laten spelen. Ik ga graag de uitdaging aan dat het over twee jaar aantoonbaar prettiger leven is in deze straten,” besluit Oerlemans.



Paulus Oerlemans, wijkbeheerder

Kwartiermaker en krachtwerker



Ibrahim Akkaya, kwartiermaker Woensel-West *Fotograaf: Karin Quint*

EINDHOVEN - Drie wijken in Eindhoven, Woensel-West, De Bennekel en Doornakkers, behoren tot de veertig krachtwijken in Nederland. Dit zijn de wijken waarvoor het ministerie van VROM bepaald heeft dat er extra maatregelen nodig zijn. Domein is betrokken bij de aanpak van Woensel-West en De Bennekel.

Sinds 2005 is een kwartiermaker van de GGzE (Geestelijke Gezondheidszorg Eindhoven) aan het werk in Woensel-West. Hij zorgt ervoor dat bewoners met vragen over gezondheid en welzijn weten waar ze terecht kunnen. Domein levert een financiële bijdrage aan dit project.

KRACHTWERKER

In De Bennekel financiert Domein de functie van krachtwerker. Hulpverlenende instellingen weten vaak niet van elkaar dat ze met dezelfde cliënt bezig zijn. Daardoor is de hulpverlening versnipperd en komen mensen met complexe problemen te vaak tussen wal en schip. Om dat te voorkomen, gaat een krachtwerker zich richten op het verbeteren van de samenwerking in de wijk. De krachtwerkers gaan in 2009 in de drie Eindhovense Krachtwijken aan de slag. Zij zijn dus nadrukkelijk géén hulpverleners en géén gezinscoaches. De krachtwerker is vooral de spin in het web, de smeerolie die ervoor moet zorgen dat de vele instanties beter en daardoor doeltreffender met elkaar gaan samenwerken. Oplossen van problemen staat daarbij voorop.

"Centraal staat wat iemand nodig heeft."

"Ik heb een inventarisatie gemaakt van de problemen die de bewoners in Woensel-West hebben. Waar hebben zij mee te kampen en worden ze goed doorverwezen? Het blijkt belangrijk een kring van mensen en/of (hulp)instanties te hebben bij wie je terecht kunt. Dat kan familie zijn, maar net zo goed vrienden, buren, de huisarts of iemand die in hetzelfde schuitje heeft gezeten. Ik probeer mensen te helpen hun kring wat groter te maken of naar de juiste instantie door te verwijzen. Centraal staat wat iemand nodig heeft om zich weer lekkerder in zijn vel te voelen om uiteindelijk zelfredzaam te zijn. Daarbij werk ik o.a. samen met welzijnsinstellingen, politie, de gemeente en maatschappelijk werk."

Ibrahim Akkaya, kwartiermaker Woensel-West

Het is puzzelen en rekenen, maar...

Dom*ijn*huis ontwikkelen blijft bijzonder!

EINDHOVEN - De wijkvernieuwing in de Eindhovense Bloemenbuurt-Zuid (360 woningen) gebeurt op een bijzondere manier. Domein geeft niet alleen kopers, maar ook huurders in Domijnhuis de kans hun eigen woningen te ontwerpen. De zittende en toekomstige bewoners bepalen als opdrachtgevers zelf hoe de nieuwe wijk eruit komt te zien.

Dat ook huurders in zo'n groot sloop- en nieuwbouwgebied hun eigen huis mogen ontwikkelen, is uniek in Nederland. Een vernieuwend en ambitieus plan, dat daardoor niet altijd over gebaande paden gaat. Het is dan ook niet verwonderlijk dat er wel eens hobbels op de weg liggen. Dat gebeurde in de Bloemenbuurt-Zuid medio 2008 toen Domein op de rem trapte vanwege financiële tekorten. Bovendien verliep ook de samenwerking tussen alle betrokkenen niet optimaal.

De bewoners hebben zich toen afgevraagd of ze door wilden gaan met Domijnhuis, maar dan met aangepaste budgetten. Het antwoord op die vraag luidde begin januari 'ja'. Een financiële commissie - onder andere - bestaande uit bewoners kreeg inzage in de boeken, Domein gaf toe fouten gemaakt te hebben en samen met bewoners en andere partners werden nieuwe afspraken gemaakt. De breuk in het vertrouwen is nu verleden tijd. "Het tekort lossen we op door kostenbesparingen, door efficiënter en dus goedkoper te ontwerpen. Ten tweede zorgen we voor meer opbrengsten, bijvoorbeeld door niet meer huurwoningen te bouwen dan nodig voor de terugkeerders," zegt Jeannette Dekker, procesmanager Stedelijke Vernieuwing van Domein.

VOORUITKIJKEN

Cees Horsten, voorzitter van de Koepelvereniging (organisatie van alle bewoners) wil na de strubbelingen nu weer vooruitkijken. "We hebben de balans opgemaakt en openheid van zaken gekregen. Dat geeft vertrouwen. We houden voortaan de vinger goed aan de financiële pols. De nieuwe afspraken beginnen hun vruchten af te werpen."

"We hebben de balans opgemaakt en openheid van zaken gekregen."

Zo kijkt de kopersvereniging Madelief uit naar de bouwstart van hun woningen na de zomervakantie. Goed nieuws voor een van de verenigingen van huurders, de Passiebloem genaamd. Zij heeft in april concreet de woningen verkaveld. En dan Duizendschoon de tweede huurdersvereniging (72 leden). Deze is nog druk aan het rekenen en puzzelen op de ontwerpen van hun woningen. Zelf je huis ontwikkelen is niet eenvoudig, maar zoals voorzitter Syl van der Leegte van Duizendschoon het formuleert: "Ik ga nog elke veertien dagen met plezier naar de vergaderingen. En dat je er dan elke keer toch weer uitkomt. Dan ben ik verrekkes trots."



Huurdersvereniging Duizendschoon onder leiding van Syl van der Leegte (2e persoon van links)

Domein
VASTGOEDBEDRIJF MET EEN SOCIAAL HART

Koopgarant
Kopen met korting

Kijk op www.domein-wonen.nl of vraag de brochure aan bij Domein, Tel: 040 - 29 68 222.
Kijk voor meer informatie op pagina 11 en 13.

Leefbaarheidsproject 't Ven:

* Nieuwe impuls aan een prachtige buurt

EINDHOVEN – De buurt 't Ven in Eindhoven ligt tussen de Noord-Brabantlaan, de Ring, Zeelsterstraat en Bredalaan. Er zijn koop- en huurwoningen. De huurwoningen zijn van Domein, Woonbedrijf en Trudo. Domein bezit er zo'n 460 huurwoningen. Een groot deel hiervan bestaat uit woningen die in 1948 gebouwd zijn: complex 9. In de volksmond: de 'glaswoningen'.

In februari 2008 is een enquête gehouden onder alle bewoners van 't Ven. Hieruit blijkt dat er problemen met leefbaarheid zijn. Bewoners klagen over gevoelens van onveiligheid, over achteruitgang van de buurt, individuele problemen, over zwerfvuil en vrachtverkeer door de wijk. Er zijn klachten over vochtproblemen en andere woontechnische mankementen in en rond de huurwoningen van Domein in complex 9. Om die reden gaat Domein in 2009 onderzoeken wat er met de huizen moet gebeuren, maar ook welke maatregelen er op het gebied van leefbaarheid moeten worden genomen. Huurders en bewoners worden hierbij betrokken.

NIEUWE IMPULS

In de zomer van 2008 heeft Domein in 't Ven drie nieuwe complexen opgeleverd. Eén voor SWZ (Samenwerkende woon-en zorgvoorzieningen voor gehandicapten) en twee complexen voor de Chinese ouderen van On Wah (zie pagina 16). Bij de opening van de complexen heeft Domein veel aandacht gegeven aan de kennismaking tussen de 'oude' bewoners en de 'nieuwe' bewoners. Het uiteindelijke doel van Domein is om een nieuwe impuls te geven aan de prachtige buurt 't Ven en te zorgen voor goede huizen in een fijne buurt. En niet op de laatste plaats te zorgen dat mensen zich betrokken voelen bij hun buurt.

*Proef projecten Prettig wonen

Domein heeft in het najaar van 2007, bij de zogenoemde 'Rooi Pannen Workshops', samen met huurders een visie op leefbaarheid ontwikkeld. Met deze visie als uitgangspunt hebben bewoners, wijkpartners en Domein vier leefbaarheidsprojecten opgestart. Op deze pagina leest u meer over deze vier projecten.

Prettig wonen?
Domein helpt een handje!

Als klant van Domein vinden wij het belangrijk dat u niet alleen tevreden bent over uw woning maar ook over uw woonomgeving. Domein kan hierbij een handje helpen!
Zo hebben wij in 2008 bijvoorbeeld bijgedragen aan gezellige buurtbarbecues, het onderhouden van het openbare groen rondom appartementencomplexen en hebben we op verzoek van bewoners fietsenrekken neergezet. Wilt u graag iets organiseren of wilt u een bepaalde verbetering in uw woonomgeving? Neem dan contact op met een van de wijkbeheerders van Domein en informeer naar de mogelijkheden.

Actieve bewonerscommissie

* Oude Gracht

EINDHOVEN – Oude Gracht: een wijk gelegen tussen twee drukke wegen, een groot grasveld en garages. De huizen zijn niet al te groot, maar het is wel prettig wonen met een voor- en achtertuin en groen rondom. De bewonerscommissie werkt volop mee aan het leefbaar houden van deze wijk.

Sinds april 2008 heeft Oude Gracht een leefbaarheidsteam: Oude Gracht-West. De speerpunten: verkeersveiligheid en ontmoetingen in de buurt. Dat leefbaarheidsteam is er niet zomaar gekomen. Eind 2007 heeft een buurtbewoner, aanwezig bij de door ons georganiseerde workshops over leefbaarheid, een begin gemaakt. Na een bewonersavond in maart 2008 was de nieuwe bewonerscommissie, bestaande uit vijf bewoners, een feit.



Prettig wonen in de wijk Oude Gracht

Leefbaarheid (vooral verkeersveiligheid) werd in eerste instantie de rode draad. Ook werd voor het eerst gesproken over het in 2009 geplande groot onderhoud van de woningen.
Het voorlopige resultaat mag er zijn: in 2009 wordt de Muzenlaan met tijdelijke voorzieningen aangepakt. Mogelijk verschijnt er op korte termijn ook een steunpunt in de buurt.
Belangrijk is het groot onderhoud 2009. Samen met de bewonerscommissie zoekt Domein manieren om draagvlak en betrokkenheid bij de huidige huurders te vergroten.

* Senioren samen met jongeren aan de wandel

EINDHOVEN – In vrijwel alle buurten staan basisscholen en seniorencomplexen bij elkaar, maar er is nauwelijks contact tussen de leerlingen, de senioren en andere buurtbewoners. Dat is jammer, want deze groepen kunnen veel van elkaar leren!

Jonge mensen zijn in het algemeen behendiger met de computer dan ouderen. Senioren weten vaak veel van de geschiedenis van de wijk. Veel senioren blijven immers wonen in de buurt waar ze langer wonen. Met die wetenschap is Domein samen met Wooninc. en basisschool de Nieuwe Fellenoord gaan overleggen met studenten van Fontys Hogescholen. Hieruit is het plan voor buurtwandelingen ontstaan die door leerlingen samen met senioren gedaan kunnen worden. Na afloop plaatsen zij gezamenlijk foto's van de buurt op een website. Dat is niet alleen goed voor het contact tussen jong en oud, maar ook het culturele erfgoed van de wijk krijgt meer bekendheid.

Meer over de wandelingen mèt foto's op www.stadswandelingeneindhoven.nl

NIEUWBOUW IN ONTWIKKELING

Domein
VASTGOEDBEDRIJF MET EEN SOCIAAL HART

SON EN BREUGEL
Zandstraat (in ontwikkeling)

Aantal woningen: Circa 10
Doelgroep: Starters, huurders van Domein
Programma: Woningen en studio's (huur)
Architect: Best Architecten, Best
Start bouw: Medio 2009
Meer info: www.domein-wonen.nl

* Werken aan prettig wonen in de Leemkuilen-flats in Best

BEST – De Leemkuilen-flats zijn door bewoners aangewezen als proefproject leefbaarheid. Bewoners werken – ondersteund door Domein – aan verbetering van het leefklimaat. Allereerst is er een enquête onder de bewoners gehouden. Hoe ervaren zij het leven in de Leemkuilen? De enquête is door bewoners zelf ontwikkeld, afgenomen en verwerkt.

SCHOONMAAKROOSTER

Om te werken aan alle onderwerpen zijn vier werkgroepjes gevormd. Eén is bezig met de omgeving van de flats: parkeerplaats, verlichtingsniveau enzovoort. Een andere richt zich op technische zaken in de flat, zoals het bespreken van het schoonmaakrooster. Een derde werkgroep is communicatie. De website www.deleemkuilen.nl is in ontwikkeling en er komt verder een project rondom leef- en gedragsregels: samen afspraken maken over wat wel en niet gewenst is en aandacht voor respect en tolerantie. Tenslotte organiseert een werkgroep ontmoetingsactiviteiten door en voor de bewoners. In 2008 is de eerste flatborrel gehouden. Omroep Best heeft daarvan opnames gemaakt. Ook is er een druk bezochte nieuwjaarsborrel geweest. Al deze activiteiten moeten ervoor zorgen dat het in de Leemkuilen prettig wonen wordt en blijft.



Flatborrel Leemkuilen, zomer 2008

Aan de slag in de Hoge Akker

BEST - In 2007 is de gemeente Best begonnen met een nieuwe manier van werken: de wijkgerichte aanpak. Die ging van start in de wijk Hoge Akker. Er zijn in 2008 drie informatiebijeenkomsten georganiseerd waarbij de bewoners gevraagd werd wat hun dromen over de wijk zijn. Hieruit werd een top drie samengesteld. Vanuit die drie dromen zijn activiteiten ontstaan. Hiermee zijn de bewoners met ondersteuning van professionals aan de slag gegaan. Zo is Paulus Oerlemans, wijkbeheerder bij Domein, samen met Stichting Welzijn en een aantal bewoners, gaan bekijken hoe het parkeerprobleem in de Vlamstraat opgelost kan worden.
Dat jong en oud elkaar ontmoeten in de wijk was één van de belangrijkste dromen. Inmiddels is er dan ook in de lerarenkamer van de Bernardusschool een ontmoetingsplek ingericht. Hier kunnen mensen uit de buurt elkaar een aantal keer in de week ontmoeten. De Gemeente Best, het Schoolbestuur en Domein hebben tevens een samenwerkingsovereenkomst ondertekend om de mogelijkheden te onderzoeken rondom een brede school met ontmoetingen in de wijk en eventuele woningbouw.



Vooruitgeschoven post van Domein

Prettiger wonen door portiekbeheerder



De vrijwillige portiekbeheerders van Naestenbest

BEST - Je zou de vrijwillige portiekbeheerder een vooruitgeschoven post van de complexbeheerder kunnen noemen. Of, in de woorden van complexbeheerder Paul Mattheeuwse, 'zijn ogen en oren'. Samen met deze huurders zorgt Domein ervoor dat het prettig wonen is in de hoogbouw.

Want dat laatste is waar de complexbeheerder voor is: huurders prettig laten wonen in de breedste zin des woords. Mattheeuwse vervult die taak voor de hoogbouw in Best. "Mijn werkdagen zijn erg divers. Dan weer overleg ik met de gemeente of een aannemer, dan weer met bewoners over overlast of vuil, of help ik een nieuwe huurder op weg. Je moet dus snel kunnen omschakelen. Ik vind het ook belangrijk om proactief bezig te zijn, dus probeer ik regelmatig in de complexen te zijn. Zo weet je wat er leeft."

GOEDE SITUATIE

Domein begon zo'n 3 jaar geleden met de eerste portiekbeheerders. "We hebben in Best veel portiek/etagewoningen. Ik denk dat we ongeveer zeventig portieken hebben. Een portiekwoning is anders dan een galerijwoning. In een galerijwoning heb je gemeenschappelijke ruimtes voor de hele flat. In een portiek wonen meestal maar acht gezinnen. En die zijn in eerste instantie gebaat bij een goede situatie in hun 'eigen portiek.' Een portiekbeheerder is een vrijwilliger. Maar eentje die meer dan gemiddeld oog heeft voor leefbaarheid. Mattheeuwse: "Het waren de mensen die bijvoorbeeld belden als er een lamp kapot was in het portiek. Of me lieten weten dat er vuilnis buiten stond. Ik heb hen gevraagd of ze die 'job' wilden doen."

DUIDELIJKE AFSPRAKEN

Het is niet vrijblijvend. Als iemand benaderd is door de complexbeheerder en ja heeft gezegd, dan

"Het gaat erom dat huurders zelfredzaam zijn."

worden de medebewoners er van op de hoogte gesteld via een brief van Domein. "Ik zou het geen contract willen noemen, maar we hebben wel duidelijke afspraken, zegt de complexbeheerder." Hij of zij zorgt er bijvoorbeeld voor dat 's avonds de portiekdeur dicht is. En spreekt medebewoners als eerste aan bij overlast. Als dat niet kan of helpt, dan komt Mattheeuwse zelf alsnog in actie. "Het gaat erom dat huurders zelfredzaam zijn. Je moet er met zijn allen voor zorgen dat het fijn wonen is. Bewoners zijn uiteindelijk zelf ook verantwoordelijk voor hun directe woon- en leefomgeving. Natuurlijk, wij moeten de voorwaarden scheppen, maar we hebben de bewoners wel nodig. En dit is een goede manier." Van de ongeveer zeventig portieken in Best hebben er twintig een vrijwillige beheerder. "Het is niet overal nodig en soms is er geen geschikt persoon voorhanden. Maar het is wel de bedoeling dat er in de toekomst meer komen. En je moet iedereen ook verschillend benaderen voor wat betreft de taken. De een is een klusser, maar niet zo goed in het aanspreken van medebewoners. Een ander is juist daar goed in. Daar houd ik uiteraard rekening mee."

Het volledige jaarverslag kunt u vinden op:

www.domein-wonen.nl



Jongerenwerk en wijkbeheerder Paulus Oerlemans

Het begint met elkaar ontmoeten

SON EN BREUGEL - Jong en oud kunnen niet altijd even goed door een deur. Ouderen ergeren zich aan rondhangende jeugd die de omgeving gek maakt met hun knetterende brommers. Jongeren op hun beurt eisen hun eigen plek in de buurt op en vinden dat ouderen vergeten dat zij ook eens jong waren.

Bovenstaand voorbeeld speelde rond het Pallaspad in Breugel. Het jongerenwerk van Son en Breugel en de wijkbeheerder van Domein vonden dat er wat moest gebeuren. Ze lieten jongeren in de buurt een enquête houden met de vraag wat voor activiteiten ze samen zouden willen doen. Zo startten de voorbereidingen voor het 'Dapsallapproject' (omkering van Pallaspad). September 2008 was het zover: een hele dag samen optrekken, samen de tent opzetten, een djembéworkshop doen en een film kijken met een hapje en een drankje. "Zo waren jong en oud met elkaar lol aan het maken. En die ontmoeting was

"Jong en oud maken lol met elkaar."

voor ons het belangrijkste," stelt wijkbeheerder Paulus Oerlemans. Het bleek uiteindelijk zo geslaagd, dat de aanwezigen opperden of er niet vaker wat georganiseerd zou kunnen worden. "Dus nu zijn we nieuwe activiteiten voor Hemelvaartsdag aan het voorbereiden," zegt jongerenwerker Paul Dekkers. "Deze keer willen we het wat breder trekken en ook de omliggende straten erbij betrekken, zoals het Cerespad, de Kleine Beerlaan, de Kreeftlaan en de Tweelingenlaan."

Transparant en actief:

Verantwoord omgaan met uw geld

Domein werkt met geld van de huurders. De huren zijn onze belangrijkste inkomensbron. Daar moeten we zorgvuldig mee omgaan: zo zorgvuldig als u omgaat met uw eigen geld. Domein besteedt het geld aan het onderhouden van de woningen en aan maatschappelijke doelstellingen. Denk aan bepaalde groepen die steun nodig hebben op de woningmarkt. Wij willen daarover heel duidelijk zijn. Daarom verantwoorden wij ons met behulp van de zogenaamde transparantiebalans (zie pagina 9). Wij bieden huurders maar ook anderen die bij ons werk betrokken zijn, mogelijkheden om invloed uit te oefenen op de keuzes die wij maken. Met de Klantenraad overleggen we over jaarcijfers, de afhandeling van klachten en uitwerking van onze jaarplannen.

Klantenraad van Domein:

‘We zijn de enige gekozen huurdersorganisatie in Eindhoven’

Kijk voor meer informatie op www.klantenraad.nl

De Klantenraad van Domein kan terugkijken op een vruchtbaar jaar. Dat vinden ook Jan van der Horst (voorzitter), Jan Dekkers (secretaris) en Eugène Schoof (penningmeester). De drie heren blikken terug en kijken naar wat er nog voor verbetering vatbaar is.

“Domein neemt haar huurders serieus.”

IN JUNI ZIJN ER VERKIEZINGEN GEWEEST VOOR DE KLANTENRAAD. IS HET NAAR WENS GEGAAN?

Schoof: “De verkiezingen waren nodig omdat de statuten zijn veranderd. Iedere huurder is nu automatisch lid van de Klantenraad, tenzij je niet wilt. We vonden dan wel dat er verkiezingen moesten komen. Slechts één van 7.000 huurders heeft aan ons gemeld, dat die geen lid wilde zijn.”

Van der Horst: “De opkomst vinden wij hoog met 18,1 procent. Ja, dan heb je echt een mandaat. Momenteel bestaat het bestuur uit 11 bestuursleden.”

Schoof: “We zijn de enige door de huurders gekozen Klantenraad in Eindhoven en daar zijn we best trots op.”

WAAR HEEFT U ZICH HET AFGELOPEN JAAR ZOAL OVER GEBOGEN?

Dekkers: “De regels over de zelf aangebrachte voorzieningen zijn duidelijker geworden. Wat wel en wat niet mag is nu voor alle huurders van Domein duidelijk. Bijvoorbeeld iemand die een mooie keuken in zijn huurwoning heeft aangebracht en gaat verhuizen, weet dat hij de keuken niet hoeft af te breken en voor welke vergoeding hij in aanmerking komt.”

Van der Horst: “We zijn verder aan het kijken naar de algemene huurvoorwaarden, die we opnemen bij de huurcontracten. Daarin komen ook algemene gedragsregels aan bod. Regels die omschrijven hoe een goed huurder zich dient te gedragen. We willen in de Klantenraad ook meer gaan specialiseren, zodat de taken binnen de Klantenraad beter verdeeld zijn.” Schoof: “Als Klantenraad hebben we de bevoegdheid om twee commissarissen voor de raad van commissarissen voor te dragen. De heer Gerrit Aquina heeft al een tweede zittingsperiode namens de huurders. Verleden jaar is mevrouw Anne Buskens, directeur van de dienst Sociale Zaken in Tilburg, als tweede lid in de raad gekozen. Onze voorkeur ging uit naar een vrouw. Anne Buskes voldeed aan ons beeld door haar sociale blik en grote kwaliteiten.”

KORTOM, EEN TEVREDEN KLANTENRAAD?

Van der Horst: “Ja, ik denk dat ik namens ons allen kan zeggen dat we tevreden zijn. We hebben bijvoorbeeld nu professionele, secretariële ondersteuning voor 16 uur per week gekregen. Dat komt door de visie die Domein heeft: ze nemen hun huurders echt serieus. De Klantenraad en Domein hebben dan ook geen tegengestelde belangen, we hebben een gezamenlijk doel namelijk de belangen van de huurders. Het zou wel fijn zijn als er ook nog wat jongere huurders, dertigers en veertigers, in de raad zouden komen. Dan heb je een echte representatieve vertegenwoordiging. Ook hopen we dat de jaarvergadering op 10 november aanstaande beter bezocht zal worden. Vorig jaar waren er maar 40 deelnemers. Dat is wel wat weinig.”



Klantenraad van Domein Eugène Schoof (penningmeester), Jan van der Horst (voorzitter) en Jan Dekkers (secretaris).

Ook in roerige tijden transparant



Ton Mans, algemeen directeur Domein

De kredietcrisis en de economische crisis die daarop volgde hebben een grote impact op corporatieland en dus ook op Domein. Het is niet eenvoudiger geworden om de financiering van onze vastgoedactiviteiten rond te krijgen. We zijn terecht gedwongen steeds meer te sturen op kasgeldstromen. Ook de eisen die door onze financiële toezichthouders daaraan gesteld worden zijn strenger geworden. De woningmarkt is flink gewijzigd doordat de koopmarkt voor een belangrijk deel is ingestort. Daardoor is onzeker geworden of Domein al haar nieuwbouwplannen kan laten doorgaan. Het is daarom belangrijk zorgvuldig de risico's in beeld te brengen. Dit heeft momenteel dan ook onze volle aandacht omdat wij ons ervan bewust zijn dat we gewetensvol moeten omgaan met ons vermogen. Dat vermogen is immers vooral bedoeld om mensen met een laag inkomen aan betaalbare huisvesting te helpen. Het vraagt ook om een transparante inzet van onze financiële middelen. Wij kiezen ervoor om vooraf heel helder te maken voor welke doelstellingen wij gaan. En daarbij laten wij in onze transparantiebalans heel open zien hoe we ons vermogen de komende jaren inzetten, of dat nou om nieuwbouw huurwoningen, herstructurering, leefbaarheid of maatschappelijke voorzieningen gaat. Daarbij staat voor ons het belang van onze bewoners voorop.

Om die reden hebben wij recent besloten om energiebeleid concreet vorm te geven. Het doel hiervan is de woonlasten van onze bewoners omlaag te brengen. Onze voornemens voor het lopende jaar maken wij onder andere bekend in deze jaarkant en op de website. Achteraf verantwoorden wij ons over de resultaten die we behaald hebben. Bij die transparantie hoort ook dat we onze belanghouders zoals bewoners, gemeenten en zakelijke partners vragen of wij voldoen aan hun verwachtingen. Om die reden wordt in 2009 een zogeheten visitatie uitgevoerd.

Allemaal maatregelen die horen bij een actieve maatschappelijk onderneming die bereid is te luisteren en te verantwoorden naar haar omgeving. Allemaal maatregelen die u van Domein mag verwachten. Op onze maatschappelijke inzet kunt u rekenen!



Gratis ramen wassen voor huurders van appartementen

Gratis ramen wassen

Verleden jaar heeft Domein besloten het wassen van ramen aan de buitenkant bij appartementen niet meer in rekening te brengen bij de bewoners. Reden hiervoor is dat dit door nieuwe regelgeving bij een groot deel van onze woningen niet meer kan worden doorberekend aan de huurders. Om administratieve onduidelijkheden te voorkomen en vanuit een rechtvaardigheidsprincipe heeft Domein besloten om alle bewoners van appartementen deze dienst voortaan gratis aan te bieden.



Voor wie doen we het allemaal?

Domein ziet zichzelf net als andere corporaties als maatschappelijk ondernemer. We willen maatschappelijke doelen realiseren. Dat kunnen we alleen maar als onze medewerkers betrokken zijn bij de mensen voor wie ze werken: hun klanten. Ongeveer de helft van de medewerkers van Domein komt dagelijks in contact met klanten. Om iedereen de kans te geven om aan den lijve te ondervinden waar we het allemaal voor doen, organiseren we elk jaar een maatschappelijke activiteit waar alle medewerkers aan meedoen.



Leo Paans, medewerker van Domein klust in een woning van een gezin dat onder de pardonregeling valt

80 Medewerkers van Domein hebben in 2008 asielzoekers en mensen die onder de pardonregeling vallen geholpen. Zo hebben we in vijf woningen van gezinnen die onder de pardonregeling vallen verschillende klussen uitgevoerd. Zoals het bekleden van de trap, schilderen van trappenhuis, ophangen van lampen, omspitten van de tuin en het tochtvrij maken van de deuren.

ENTHOUSIASME

Een grote groep medewerkers is naar het Asielzoekerscentrum AZC aan de Oirschotsedijk in Eindhoven gegaan en heeft daar onder andere sportactiviteiten en kinderspelen georganiseerd. De ontmoetingsruimte en crèche zijn van een nieuwe verflaag voorzien. En er werd internationaal gekookt samen met mensen van verschillende nationaliteiten. Het enthousiasme aan de kant van de asielzoekers was groot, dat aan de kant van onze medewerkers niet minder. De contacten met mensen die hulp nodig hadden, werden gelegd door Stichting Present. Deze stichting wordt de komende drie jaar financieel ondersteund door Domein (€ 10.000,- per jaar) omdat wij hun doelstellingen volledig onderschrijven. Kijk voor meer informatie op: www.stichtingpresent-eindhoven.nl



Een groot aantal kinderen van het asielzoekerscentrum in Eindhoven werd prachtig geschminkt

Woonzorgcentrale staat naast de klanten

SON EN BREUGEL - De Woonzorgcentrale in Son en Breugel is een samenwerkingsverband van de gemeente, Domein, BWI (Brede Welzijnsinstelling) en DCE (bloedafnamedienst). "Mensen kunnen op één plek terecht met al hun vragen op het gebied van welzijn, wonen en zorg", zegt Jacqueline van de Ven, regiomanager Son en Breugel/Nuenen.

Het gebouw aan het 17 Septemberplein in Son nodigt uit om er binnen te stappen. Jacqueline van de Ven: "Vrijwel iedereen heeft vroeg of laat vragen op het gebied van welzijn, wonen en zorg. Bij welzijn kan gedacht worden aan cursussen, maaltijdvoorziening, sociale alarmering. Bij wonen gaat het om inschrijving, reparatiemelding, klachten en het oppluspakket.

TRAPLIFT

Onder zorg valt huishoudelijke ondersteuning, persoonlijke verzorging, het aanbrengen van een traplift en andere hulpmiddelen. Het mantelzorg- en vrijwilligersteunpunt horen eveneens bij de Woonzorgcentrale. Ook jongeren die op zoek zijn naar een woning of informatie willen over activiteiten in buurthuizen, kunnen terecht bij de Woonzorgcentrale. Wij staan naast de klanten en proberen de beste oplossing voor ze te zoeken. Mochten wij het antwoord niet weten, dan kunnen wij altijd doorverwijzen. Mensen die niet in staat zijn zelf te komen, bezoeken we thuis."

WAAR MOET U ZIJN?

"Mensen kunnen zich in de Woonzorgcentrale inschrijven als woningzoekende," gaat Van de Ven verder. "Ook kunnen ze hier informatie krijgen over bijvoorbeeld woningaanpassingen, urgentieaanvragen, incasso, woningruil en verbeteren van de leefbaarheid inuw wijk of buurt. Reparatieverzoeken kunnen worden afgehandeld via de website www.domein-wonen.nl."

Domein is dagelijks vanaf 09.30 uur bereikbaar in de Woonzorgcentrale. Telefoonnummer: (0499) 490 517. Voor reparatieverzoeken belt u de onderhoudservicelijn: (0499) 397 603. Of kijk op: www.domein-wonen.nl.

WONINGBEZIT EINDHOVEN

Totaal aantal woningen in gemeente	95.085	
Aantal woningen Domein	4.095	(dit is 4,3% van het totaal aantal woningen)

NIEUWE VERHURINGEN IN 2008

Woningen	360	(dit is 8,8 % van het totaal aantal woningen van Domein in Eindhoven)

WONINGBEZIT SON EN BREUGEL

Totaal aantal woningen in gemeente	6.220	
Aantal woningen Domein	785	(dit is 12,6% van het totaal aantal woningen)

NIEUWE VERHURINGEN IN 2008

Woningen	55	(dit is 7,0 % van het totaal aantal woningen van Domein in Son en Breugel)

WONINGBEZIT BEST

Totaal aantal woningen in gemeente	11.620	
Aantal woningen Domein	1.640	(dit is 14,1% van het totaal aantal woningen)

NIEUWE VERHURINGEN IN 2008

Woningen	130	(dit is 7,9 % van het totaal aantal woningen van Domein in Best)



De Woonzorgcentrale in Son en Breugel



Luc Reusken: "Omwonenden en de krant zijn direct na het incident geïnformeerd"

Ook transparant zijn als er iets misgaat

EINDHOVEN - "Als ik Albert Heijn was en er zou glas in mijn groenten zitten, dan zou ik het op de voorpagina van De Telegraaf zetten." Nu is Domein geen grootgrutter, maar het tekent de openheid van sectormanager Vastgoedbeheer Luc Reusken namens de woningcorporatie. Een openheid die goed van pas kwam na een incident met een cv-ketel in 't Ven.

We schrijven oktober 2008. Een door een huurder zelf aangebrachte koolmonoxide-melder gaat af. Hij belt de brandweer, die hem doorverwijst naar de installateur. Die schakelt de cv-ketel uit. Dan belt de huurder Domein. Wijkbeheerder Bernard Marks komt nog dezelfde dag polshoogte nemen. Maar daarmee is het probleem natuurlijk nog niet opgelost.

TRANSPARANT

"We hebben meteen een paar dagen later bij alle betrokkenen, het ging in totaal om 330 woningen in 't Ven, een brief laten bezorgen," vertelt Reusken. "En daarin aangekondigd dat we alle cv-ketels zouden laten controleren. En we hebben ook meteen het Eindhovens Dagblad geïnformeerd. Ja, we willen graag transparant zijn. We hebben de bewoners via twee latere brieven op de hoogte gehouden van de vorderingen."

Om het tot op de bodem uit te zoeken, schakelde Reusken KIWA Gas Technology in. KIWA doet onder andere onderzoek naar de oorzaak van gasongevallen. Johan Hazelaar van die organisatie: "Na onderzoek ter plaatse en in ons laboratorium,

"We willen graag transparant zijn."

zijn we tot de conclusie gekomen dat het incident is veroorzaakt door een combinatie van onvolledig onderhoud en een fabricagefout. Bij een aantal andere woningen zijn niet goed functionerende warmtewisselaars uit voorzorg vervangen." Hazelaar prijst de opstelling van Domein: "We hebben alle medewerking en faciliteiten gekregen. Ik vind dat ze het goed hebben aangepakt. Dat zie je nog wel eens anders." KIWA gaat in opdracht van Domein voortaan het onderhoud aan de cv-ketels steekproefsgewijs controleren. Uiteraard heeft Domein de hele zaak nog eens geëvalueerd. "We zouden dit incident nu niet anders aangepakt hebben," besluit Reusken.

Belastingdienst: voor al uw vragen over huurtoeslag.

Bel 0800 - 05 43 of kijk op www. toeslagen.nl

Gezamenlijk vragen beantwoorden Domein neemt deel aan Bestwijzer

BEST – "Vastgoedbedrijf met een sociaal hart". Dat dat meer dan een papieren motto is, bewijst Domein onder meer in Best. In Bestwijzer zitten tal van organisaties en instellingen onder één dak die hulp en advies kunnen geven op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Annette Leuvering, klantenadviseur van Domein, legt uit wat de voordelen zijn. Zowel voor de klant als voor de woningcorporatie.

"Het is een idee van de gemeente Best. En een idee waar we graag bij aanhaakten. Want zo kunnen we onze eigen klanten ook beter helpen," vertelt Annette Leuvering. "Iedereen is erbij gebaat als onze huurders goed wonen, de huurders zelf en wij als Domein."

Bestwijzer is april verleden jaar gestart en de ervaringen zijn wat de klantenadviseur betreft positief. "Klanten komen binnen in een algemene ruimte, waar achter een balie twee gastvrouwen zitten. De gastvrouwen brengen hen in contact met de juiste instantie. Vanuit mijn werk voor Domein merk ik vaak dat er een vraag achter een vraag schuilgaat."

GEZAMENLIJK

"Om een voorbeeld te noemen", vervolgt de klantenadviseur. "Laatst had ik een zwaar gehandicapte vrouw met een jong kind. Ze ging scheiden en moest haar woning verlaten, dus ze had een urgentieverklaring voor een huurwoning nodig. Maar, ze had al een aantal keren geld via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) gekregen om de woning aan te passen. Dus kwam ze daarvoor niet meer in aanmerking. Op zo'n moment is het voor mij makkelijk om even binnen te lopen bij de collega's van de gemeente Best die over de WMO gaan; we zitten immers in hetzelfde gebouw. Gezamenlijk kunnen we dan

"De lijnen zijn hier kort."

naar een passende oplossing zoeken. En zo zijn er meer voorbeelden. De lijnen zijn hier kort, je kunt samen mensen helpen. Om het in de toekomst nog beter te laten verlopen, hebben we sinds kort een gebruikersoverleg. Aansluitend daarop hebben we sociaal café, waarbij we elkaar beter leren kennen. En we moeten nog meer ruchtbaarheid geven aan Bestwijzer, want nog niet iedereen is op de hoogte." Annette Leuvering of een van haar collega's is op werkdagen aanwezig tussen 8.30 en 17.00 uur. Bestwijzer is te vinden in de Nazarethstraat 173.

Wie zijn de deelnemende partijen in Bestwijzer?

- Algemene Hulpdienst;
- Domein;
- Gehandicapten Platform Best;
- GGD Brabant-Zuidoost;
- KBO, afdeling Best;
- Maatschappelijk Werk DommelRegio;
- MEE Zuidoost-Brabant;
- Neos;
- Stichting Huisartsenkring Best;
- PVGE-Best;
- Ergotherapie Best;
- Stichting Vrijwillige Thuiszorg Best-Oirschot-Son en Breugel (VTZ-BOS);
- SVVE / de Kanidas;
- Voedselbank, afdeling Zuid, steunpunt Best;
- Welzijn Best;
- Woonbedrijf;
- Zorgokee.



Annette Leuvering, klantadviseur Domein

Buurtcontract zorgt voor heldere afspraken en betere samenwerking

EINDHOVEN – Lievendaal had in 2007 de primeur van het eerste buurtcontract van Eindhoven. In een buurtcontract spreken diverse organisaties die in de wijk actief zijn af wat ze het komend jaar gaan doen. Het blijkt dat buurtcontracten prima werken. Daarom wordt er binnenkort in alle wijkvernieuwingsgebieden én actiegebieden in Eindhoven gewerkt met buurtcontracten.

Volgens Toon Huskens, voorzitter van wijkoverleg Lievendaal, heeft het contract zijn nut inmiddels bewezen. "Dankzij de betere afstemming, samenwerking en communicatie zijn de meeste projecten binnen de afgesproken tijd uitgevoerd. Alle partijen zijn tijdens het overleg aanwezig, dus kunnen we meteen zaken doen. Iedere discipline bekijkt vanuit de eigen invalshoek een probleem en draagt adequate oplossingen aan. Door deze daadkrachtige aanpak is ook

"De meeste projecten zijn binnen de afgesproken tijd uitgevoerd."

het vertrouwen van de bewoners gegroeid. Omdat ze actief kunnen meedenken, meebeslissen en meedoen, krijgen ze meer invloed op hun woonomgeving."

OPKNAPPEN ACHTERPADEN

Voordat het contract wordt opgesteld, krijgen bewoners de vraag wat hun wensen zijn. Verder wordt gevraagd oplossingen te bedenken. Dat gebeurt op grote bijeenkomsten, maar ook tijdens huiskamergesprekken en gesprekken op scholen. Deze gegevens worden geanalyseerd en dan proberen de betrokken organisaties en gemeente daarop aan te sluiten. Zo is zichtbaar wat er het komend jaar op stapel staat. Bijvoorbeeld de aanpak van de worteldruk van bomen in straten, plaatsing van een hek bij de school of het opknappen van achterpaden. Domein is betrokken bij buurtcontracten in de wijken Jagershoef, Vlokhoven, Woensel-West en Bennekel.

Het volledige jaarverslag kunt u vinden op:

www.domein-wonen.nl



Nieuwbouw Sonniuspark, De Hoven-Zuid

Hoe vaart Domein in deze roerige tijd?

We kunnen er niet omheen: de financiële crisis. Ook Domein ontkomt er niet aan. In alle toekomstige nieuwbouwplannen houden wij rekening met de bouw van koopwoningen. De winst op deze koopwoningen wordt namelijk gebruikt om een deel van de betaalbare huurwoningen te financieren. Zo hebben we de bedoeling om de komende jaren ongeveer 1000 betaalbare huurwoningen en circa 1000 koopwoningen te bouwen.

Verkoopresultaten onder druk

In de huidige markt is de verkoop van nieuwbouwwoningen echter veel moeilijker geworden. Hierdoor komen de verkoopresultaten sterk onder druk te staan. Domein heeft nu allerlei slecht-weer-scenario's doorgerekend en daaruit blijkt het volgende:

1. Domein heeft zich op dit moment al verbonden aan de bouw van 1300 woningen. Ongeveer de helft van deze woningen betreft goedkope huurwoningen en de andere helft koopwoningen. Indien we er van uitgaan dat een deel van deze woningen niet verkocht kan worden en we deze moeten omzetten in huurwoningen kunnen we dit financieel aan. De projecten waaraan we ons verbonden hebben zijn de volgende:
In Eindhoven: 109 woningen Tonnaerstraat, 327 woningen herstructurering Bloemenbuurt Zuid en 451 woningen herstructurering Vredesplein e.o.
In Son en Breugel: 10 woningen Zandstraat, 273 woningen Sonniuspark, 71 woningen HIVA, 19 woningen bibliotheekgebouw en 55 woningen zorgcentrum De Vloed.
In Best: 24 woningen Heilig Hartstraat.

2. Voor de overige 700 woningen hebben we plannen, maar deze moeten nog definitief worden. Wij zullen nu samen met de gemeenten keuzes gaan maken welke plannen we op korte termijn door laten gaan en welke we uit gaan stellen.
Belangrijk is dat Domein nog voldoende mogelijkheden heeft om goede en verantwoorde keuzes te kunnen maken, zodat Domein voor de toekomst "crisisproofed" zal zijn.

Het financiële resultaat van Domein in 2008

Domein heeft het jaar 2008 afgesloten met een negatief resultaat van circa 14 miljoen euro. Om dit goed te kunnen beoordelen splitsen wij het resultaat op in een resultaat op verhuur, verkoop en maatschappelijke bestedingen. Het resultaat op verhuur bedraagt voor 2008 € 7,8 miljoen. Voor Domein is het belangrijk dat het resultaat op verhuur positief is en blijft. Hiermee wordt de financiële continuïteit op langere termijn gewaarborgd.

TABEL RESULTAAT OP VERHUUR	Totaal	In percentages
Huuropbrengsten	34.659	100 %
Onderhoudskosten	8.951	25,7 %
Organisatiekosten	7.648	22,1 %
Belastingen en verzekeringen	2.710	7,8 %
Rentekosten	6.403	18,5 %
Vennootschapsbelasting	1.164	3,4 %
Resultaat op verhuur	7.783	22,5 %

Toelichting: in de laatste kolom is zichtbaar hoe iedere 100 euro huur wordt uitgegeven aan de diverse kosten die we maken.

Het resultaat op verkoop bedraagt voor 2008 circa € 5 miljoen. Domein verkoopt woningen uit het bestaand bezit om enerzijds het eigen woningbezit bij haar huurders te bevorderen en anderzijds om financiële middelen te verkrijgen voor het doen van maatschappelijke uitgaven. De bouw van betaalbare huurwoningen is daarvan een goed voorbeeld.

Het resultaat op verhuur en verkoop bedraagt totaal € 12,7 miljoen. Met dit budget heeft Domein de volgende belangrijke maatschappelijke bestedingen gedaan in 2008:

TABEL MAATSCHAPPELIJKE UITGAVEN	
Leefbaarheidsuitgaven en opplussen van woningen	757
Onrendabele deel van de bouw van nieuwbouwwoningen in Sonniuspark e.o.	13.874
Onrendabele deel van de herstructurering Vredesplein e.o.	17.943
Onrendabele deel van renovaties	586
Waardeveranderingen onroerend goed	-/- 6.507
Totaal	26.653

Per saldo is het budget uit de verhuur en verkoop niet voldoende om alle maatschappelijke bestedingen te doen. Het negatieve saldo (dit is het jaarresultaat van min € 14 miljoen over 2008) wordt afgeboekt van het eigen vermogen van Domein. Het eigen vermogen van Domein bedroeg begin 2008 € 112 miljoen, na de afboeking van € 14 miljoen blijft daar nog € 98 miljoen van over.

TOEKOMSTPLANNEN

Het is voor Domein belangrijk om te weten of we alle onze plannen voor de komende jaren ook waar kunnen maken. We moeten onze woningen goed blijven onderhouden, waar nodig moeten renovaties worden uitgevoerd, de woningen moeten betaalbaar blijven, de leefbaarheidsprojecten moeten financieel kunnen worden uitgevoerd en de bouw en sloop/vervangende nieuwbouw van betaalbare huurwoningen moet mogelijk blijven. Om dit alles te kunnen beoordelen maakt Domein toekomstplannen die vervolgens worden doorgerekend.

In onderstaande tabel geeft Domein aan wat we de komende jaren allemaal ontvangen aan opbrengsten uit verhuur en verkoop en hoe deze middelen maatschappelijk worden ingezet. Hieruit blijkt dat we tot en met 2013 € 24 miljoen meer ontvangen dan we uitgeven. Dit betekent dat ons eigen vermogen verder stijgt: van € 98 miljoen naar € 122 miljoen.

JAARRESULTAAT 2008 T/M 2013 VOLGENS TRANSPARANTIEMETHODE

de bedragen zijn x 1.000 euro

RESULTAAT UIT VASTGOEDACTIVITEITEN	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAAL 2009-2013
Verhuur van woningen, betreft huuropbrengsten verminderd met kosten (bijv. onderhoud, verzekering, beheer)	7.783	7.565	9.193	9.248	9.546	7.731	43.283
Heffing t.b.v. Vogelaarwijken	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop van bestaande woningen (vooral middels Koopgarant)	4.929	14.841	4.467	4.499	4.944	5.818	34.569
TOTAAL = BUDGET VOOR MAATSCHAPPELIJKE BESTEDINGEN	**12.712**	**22.406**	**13.660**	**13.748**	**14.490**	**13.549**	**77.853**
MAATSCHAPPELIJKE BESTEDINGEN							
- Renovaties (voor het deel wat niet terugverdiend kan worden)	586	1.775	2.401	0	0	0	4.176
- Nieuwbouw (voor het deel wat niet terugverdiend kan worden)	13.874	9.758	16.229	5.228	0	0	31.215
- Herstructurering (voor het deel wat niet terugverdiend kan worden)	17.943	0	0	0	0	0	0
- Aankoop maatschappelijk vastgoed (voor het deel wat niet terugverdiend kan worden)	0	1.026	1.067	1.112	1.151	1.195	5.551
- Aanpassen woningen voor ouderen	110	129	127	124	124	126	629
- Leefbaarheidsuitgaven	647	644	627	609	602	604	3.085
- Energiebesparende maatregelen	0	200	2.000	2.000	2.000	2.000	8.200
- Woonwagenbeleid	0	154	158	1.172	0	0	1.484
Mutatie actuele waarde	-6.507						
TOTAAL MAATSCHAPPELIJKE BESTEDINGEN	**26.652**	**13.687**	**22.608**	**10.245**	**3.876**	**3.925**	**54.341**
Totaal resultaat	-13.940	8.720	-8.948	3.503	10.613	9.624	23.512

Betaalbaar en van goede kwaliteit

Woningen ontwikkelen voor een betaalbare prijs en van een goede kwaliteit. Daar staat Domein voor. Mensen huisvesten tegen voor hen aanvaardbare woonlasten. Om die reden is niet minder dan 75% van het woningbezit van Domein bedoeld voor mensen met een laag inkomen. Voor mensen met een redelijk inkomen, maar onvoldoende om een woning te kopen, heeft Domein een alternatief. Zij kunnen met korting via Koopgarant hun woning kopen.

Kijkend naar de toekomst gaat het niet alleen over huur- of koopprijzen: in toenemende mate zullen de energiekosten de woonlasten gaan bepalen. Een woning is dan pas betaalbaar als de energielasten beperkt zijn. Daarom werkt Domein actief aan maatregelen om energie te besparen.

Ambitieus nieuwbouw-programma in Best

BEST - In Best is het voor woningzoekenden moeilijker een betaalbare eengezinswoning te huren dan in Eindhoven of Son en Breugel. Dit ligt niet zozeer aan de prijsstelling - 95 procent van de woningen van Domein is betaalbaar - maar aan de samenstelling van het woningbezit.

Als grootste sociale verhuurder in Best hebben we relatief weinig eengezinswoningen in de verhuur. Van de 1640 woningen is slechts 42 procent een eengezinswoning. Dit in tegenstelling tot onze voorraad in de gemeenten Eindhoven en Son en Breugel, waar wel driekwart een eengezinswoning is.
Een tweede punt is dat de eengezinswoningen minder vaak van huurder wisselen dan etagewoningen. De eengezinswoningen komen dus minder vaak vrij voor nieuwe verhuur. Dit beeld is niet uniek voor Best. Feit is wel dat de doorstroming uit de eengezinswoningen niet groot is.

BETAALBARE HUUR

Om die doorstroming te bevorderen, begint Domein een ambitieus nieuwbouwprogramma in Best. Met de nieuwbouw wil Domein het aantal betaalbare eengezinswoningen in de huursector uitbreiden én inspelen op woonwensen van huurders door ook betaalbare koopwoningen te bouwen. Daarom gaat Domein de komende jaren zo'n 250 eengezinswoningen in Dijkstraten bouwen, 150 betaalbare huurwoningen, 40 Koopgarantwoningen (zie elders in deze krant), en 60 koopwoningen. Ook voor het uitbreidingsgebied Aarle heeft Domein 200 eengezinswoningen gepland, waarvan de helft in de betaalbare huur.

NIEUWBOUW IN ONTWIKKELING

Domein
VASTGOEDBEDRIJF MET EEN SOCIAAL HART

BEST
Heilig Hartstraat

Aantal woningen: 24
Doelgroep: Bewoners van Cello
Programma: Zorgwoningen voor cliënten van Cello
Architect: Spierings Swart Architecten, Eindhoven
Samenwerking: Cello
Start bouw: Juli 2008
Oplevering: 2009
Meer info: www.domein-wonen.nl

**Uw ruit stuk?
Bel de glaslijn:
0800-0208070**



Betaalbare nieuwbouw voor kleine portemonnee

De hoge prijs van nieuwe koopwoningen is één van de oorzaken dat de woningmarkt vastzit. Op verzoek van Domein hebben deskundigen van adviesbureau Atrive in 2008 alle mogelijkheden op een rij gezet om nieuwbouw-koop bereikbaar te maken voor huishoudens met een inkomen tot 45.000 euro per jaar. Daarbij kwam Koopgarant in combinatie met een starterslening als een van de meest aantrekkelijke oplossingen uit de bus. Koopgarant biedt de mogelijkheid de woning met korting te kopen.
Het probleem is echter dat niet alle gemeenten een starterslening verstrekken. Sinds 1 januari 2009 zijn de mogelijkheden verruimd en is ook de koopsubsidie (van VROM) met Koopgarant te combineren. Het rapport is op te vragen bij Domein. Kijk voor meer informatie op: www.vrom.nl/koopsubsidie



We gaan het zuiniger aan doen



In 2008 heeft Domein voor vrijwel al haar woningen een zogenoemd energielabel laten uitrekenen. Dit laat zien hoe energiezuinig een woning is. We kijken daarbij onder meer naar isolatie en installaties in de woning. Nieuwe huurders krijgen het resultaat overhandigd. Bij het opstellen van de labels zijn veel gegevens verzameld. Deze gebruikt Domein om in 2009 te bepalen welke maatregelen zij kan nemen om haar woningen energiezuiniger te maken. Meer informatie vindt u op: www.energielabel.nl

Content met Koopgarant

EINDHOVEN - Sinds kort zijn ze de trotse eigenaren van hun woning in De Tempel. 'Ze' zijn Mariska van Reekum (34) en Tim van Dam (41). Ze raakten geïnteresseerd tijdens een bijeenkomst in Vaartbroek, zo'n anderhalf jaar geleden. "We zien het als een investering in de toekomst. Koopgarant maakte het mogelijk."



"We wonen hier sinds 2002, in de Vorselaarstraat", vertelt Mariska. "En dat beviel ons goed. Tim kende de wijk al vrij goed, want hij heeft jaren in de Luiklaan gewoond. Het is hier lekker stil. Toen de infobrief over Koopgarant bij ons in de bus viel, zijn we naar een bijeenkomst gegaan." Daar was niet iedereen even enthousiast. Tim: "Sommigen vonden dat ze al zo lang hadden gehuurd, dat het huis eigenlijk al betaald was." Het stel zag dat anders. "Wij zien het als een investering in de toekomst,, verklaart Mariska het tegengeluid. "Je weet niet hoe het in de toekomst met de AOW is gesteld. Bovendien, als onze kinderen Faye (3) en Dean (7) later willen gaan studeren, dan heb je daar geld voor nodig. Over 15 jaar komt een deel van onze spaarhypotheek vrij. Als onze kinderen dan studeren, gebruiken we het geld daarvoor. Zo niet, dan besteden we het ergens anders aan."

VASTE TRAP

Ze zijn trouwens niet over een nacht ijs gegaan. Mariska: "We hebben er samen veel over gepraat. En ook met familie. Mijn moeder bijvoorbeeld heeft altijd in een koophuis gewoond. Daarnaast hebben we goed advies gekregen van Céleste Sibon, de verkoopmakelaar van Domein. Ze was heel betrokken. Om onze zaken goed te regelen, hebben we nu een samenlevingscontract laten opmaken. Op 27 maart dit jaar zijn we officieel eigenaar geworden. Het fijne is nu dat we kunnen verbouwen. We willen graag een vaste trap naar de zolder. Daar kunnen we dan een slaapkamer maken. Want één van de slaapkamers is wel erg klein. Goed voor een peuter, maar een tiener heeft toch wel meer nodig."

NIEUWBOUW IN ONTWIKKELING

Domein
VASTGOEDBEDRIJF MET EEN SOCIAAL HART

SON EN BREUGEL
De Brugwachter en De Schuyt (in ontwikkeling)

Aantal woningen: 71 en 1 algemene ruimte
Doelgroep: Senioren
Programma: (Senioren)appartementen huur
Architect: Bedaux de Brouwer, Goirle
Bouwvoorbereiding: 1e helft 2007
Oplevering: Medio 2010
Meer info: www.domein-wonen.nl

WAT IS KOOPGARANT?

In 2007 startte Domein met Koopgarant: huurwoningen worden met een aantrekkelijke korting verkocht aan geïnteresseerden. Die korting kan oplopen tot wel 25%. Of uw woning een Koopgarantwoning is, hoort u van Domein. Zij organiseert daarvoor een informatieavond. Bij Koopgarant koopt de koper dus met korting.
In principe komt iedereen in aanmerking voor een Koopgarantwoning. Maar, er is wel een volgorde. Allereerst mag de zittende huurder de woning kopen. Als iemand de huur opzegt van een aangewezen Koopgarantwoning, dan komen eerst diens kinderen of, bij een scheiding, ex-partner in aanmerking. Willen die niet, dan komen bewoners van het complex in aanmerking. Als er van daaruit uit geen interesse is, dan komen de andere kandidaten in een 'vergaarbak', waarna een loting volgt.
Als de koper het huis wil verlaten, dan is hij verplicht om het huis aan Domein te verkopen. De eventuele waardevermeerdering of -vermindering wordt gedeeld met Domein. Met de verkoop van woningen verdient Domein geld om haar nieuwbouwplannen deels te financieren. Het merendeel van de Koopgarantwoningen ligt in Eindhoven; in 2009 worden ook in Son en Breugel woningen met Koopgarant verkocht.

Wonen tussen bos en ven

‘We werken graag mee aan sociale doelstelling gemeente’

SON EN BREUGEL – Sonniuspark, de compleet nieuwe woonwijk ten noorden van Son, gaat uiteindelijk circa 600 woningen tellen. Domein neemt er daarvan 274 voor haar rekening: 197 sociale koop- en sociale huurwoningen en 77 vrije-sectorwoningen. De bouw van de eerste woningen zal eind april beginnen.

Sonniuspark is een wijk die voor elk wat wils gaat bieden. Sociale huur- en koopwoningen en vrije sector koopwoningen in alle prijsklassen. Ook de bewoners zullen van divers pluimage zijn: van alleenstaanden tot kinderrijke gezinnen, van starters op de woningmarkt tot senioren. Midden in de wijk ligt een ven en iedere wijk krijgt zijn eigen karakter. Een brede school, met een peuterspeelzaal, een kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en basisonderwijs, zorgen ervoor dat kinderen dicht bij huis naar school kunnen. “Wij gaan op vier locaties bouwen,” weet Mark Nooij, projectontwikkelaar van Domein voor Son en Breugel. “Aan de Rooijseweg, de Hoven-Noord en -Zuid en aan De Brink. Aan de Hoven-Zuid zijn we inmiddels begonnen.”

AFSPRAKEN GEMAAKT

Binnen het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven heeft de gemeente Son en Breugel afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen in de sociale sector. Nooij: “Als grootste verhuurder werken we daar graag aan mee. We doen dat op de drie manieren. Er komen sociale huurwoningen, Koopgarantwoningen en sociale koopwoningen. De Koopgarantwoningen hebben een maximale prijs van 194.000 euro vrij op naam na korting, de reguliere sociale koopwoningen gaan ook maximaal 194.000 euro kosten. Ze staan op grotere kavels. Want de prijs-kwaliteitverhouding is heel goed. De kleinere woningen hebben een inhoud van ca 300 kuub en de grotere van 400 kuub. De kavels zijn minimaal 150 vierkante meter. ”

VEEL BELANGSTELLING

Hoewel bijeenkomsten over het plan in november verleden jaar het vertrouwen geeft dat er veel belangstelling is, wil Nooij niet te hard van stapel lopen. “We gaan niet alles meteen ontwikkelen. Medio dit jaar gaan we de bouwaanvraag indienen voor het appartementencomplex aan de Rooijseweg, voor de Hoven-Zuid hebben we de bouwvergunning rond. Met De Brink en de Hoven Noord zijn we nog niet zo ver.”

Belangstellenden voor een huurwoning of Koopgarantwoning kunnen zich inschrijven op de website van Domein. Voor de overige koopwoningen is Domein in zee gegaan met twee Sonse makelaars: Kruijswijk Makelaardij en Thunnissen Makelaardij. **Kijk voor meer informatie over De Hoven-Zuid op www.sonenbreugel.nl/sonniuspark.**



Bouw Sonniuspark

Onderhoud en overlast gaan vaak samen



BEST – Onderhoudsprojecten vragen een zorgvuldige planning en voortdurende afstemming tussen alle betrokkenen. Immers, Domein streeft ernaar de overlast voor de bewoners zo beperkt mogelijk te houden. Dat gaat ook vrijwel altijd goed. Het groot onderhoud bij 80 eengezinswoningen in de wijken Hoge Akker en Naestenbest, vormt hierop een uitzondering. Ondanks dat samen met de bewoners al in een vroeg stadium gestart werd met de voorbereidingen, verliep uit gehele onderhoudsproject moeizaam.

- De aannemer haalde de planning bij de meeste bewoners niet
- De overlast was groter en heeft langer geduurd dan Domein vooraf had aangegeven
- De communicatie tussen de aannemer en de bewoners kon beter
- De communicatie tussen de bewoners en Domein had beter gekund - Domein had vooraf een minder rooskleurig beeld moeten afgeven en er was geen duidelijk aanspreekpunt tijdens het werk
- De volgorde van werkzaamheden was niet altijd even logisch

Deze punten zijn voortgekomen uit evaluatiegesprekken met een aantal bewoners uit de Hoge Akker. Hiervan hebben we geleerd.

VOORBEREIDING

1. De bewoners moeten vooraf hun wensen over de inhoud van het plan kenbaar kunnen maken.
2. Vooraf moet, aan de hand van het bestek, goed in beeld gebracht worden welke overlast er mogelijk zal zijn.
3. Aan de hand van het beeld van de overlast bepaalt Domein, samen met de aannemer, wat gedaan kan worden om deze terug te brengen tot een acceptabel niveau.
4. De planning moet niet alleen vanuit de techniek bekeken worden, maar ook vanuit de bewoners.
5. Van tevoren moet Domein duidelijke, zo compleet mogelijke, informatie geven (in een bewonersboekje).
6. In het voortraject moet duidelijk worden aangegeven wat voor schade er kan ontstaan en welke vergoeding daar tegenover staat.

TIJDENS DE UITVOERING

7. Er moet een duidelijk aanspreekpunt zijn voor de bewoners en de structuur van het project moet voor iedereen duidelijk zijn.
8. Het bewonerspanel moet tweewekelijks bij elkaar komen en vervolgens zorgt Domein voor een verslag of nieuwsbrief voor alle bewoners.
9. Ook bij wijzigingen tijdens het project zorgt Domein voor een verslag of nieuwsbrief.

NAZORG

10. Het houden van een zogenoemde ‘oprooiactie’ om de laatste puntjes op de i te zetten.

Met deze tien punten verwachten we overlast in de toekomst zo veel mogelijk te beperken. Enige overlast zal moelijk te voorkomen zijn. Wij vragen onze huurders daarvoor begrip.

Eigen huis? Wij maken het mogelijk

Domein
VASTGOEDBEDRIJF MET EEN SOCIAAL HART

Verstopping van doucheputje, riolering, dakgoot of sifon?

Meld dit rechtstreeks bij de firma Coppelmans: 040 - 283 60 43

SON EN BREUGEL – Onlangs vonden in Son en Breugel twee drukbezochte informatieavonden plaats over Koopgarant. Ondanks de huidige crisis hebben veel huurders begrepen dat het bijzonder interessant is om hun eigen woning te kopen. Maar waarom willen wij eigenlijk huizen verkopen?

De belangrijkste reden voor Domein om woningen via Koopgarant aan te bieden, is dat wij onze huurders graag laten kiezen. We willen het voor mensen met een kleine portemonnee mogelijk maken om een eigen huis te bezitten en zo vermogen op te bouwen. Maar dat is nog niet alles. Immers, als mensen een woning bezitten, dan hebben ze ook de keuze en kans om te investeren in het verbeteren van die woning, of deze verder aan te passen aan hun eigen wensen. U wilt al langer een dakkapel, maar Domein had er geen plannen voor? Dit is uw kans.

HELEBOEL GELD

Met de verkoop van huizen bekostigen wij een deel van onze nieuwbouwplannen. Zo gaan we een fors aantal huizen in Sonniuspark bouwen. Dat kost natuurlijk een heleboel geld. Domein heeft haar financiële middelen vooral vastzitten in woningen. De liquide middelen van Domein zijn beperkt. Willen we dus nieuwe woningen blijven bouwen - en dat willen we - dan zullen we de rekeningen die komen van de gemeente, aannemers, loodgieters, timmerlui en elektriciens, ook gewoon moeten betalen. Om dat te kunnen, moet Domein dus geld 'liquide' maken, er moet geld 'uit de stenen komen' en naar de bankrekening van Domein gaan. En dat lukt dus via Koopgarant.



Koopgarant: huurders kopen met korting hun eigen woning

Wat gaan we doen in 2009?

NIEUWBOUW

Domein levert 24 appartementen op in Best. Deze appartementen aan de Heilig Hartstraat in Best zijn bestemd voor cliënten van Cello, een zorginstelling voor verstandelijk gehandicapten.

Domein start in 2009 de bouw van 578 woningen in Eindhoven: 109 appartementen aan de Tonnaerstraat in Eindhoven. Ontwikkelvereniging Madelief start in 2009 als eerste de bouw van 25 koopwoningen in de eerste fase van de wijkontwikkeling Bloemenbuurt-Zuid.

Domein start de bouw van meerdere projecten in Son en Breugel: 71 appartementen aan Kanaaldijk Noord, 10 starterswoningen aan de Zandstraat en 273 woningen in Sonniuspark en ongeveer 90 seniorenwoningen aan zorgcentrum De Vloed.

KOOPGARANT

Er worden 49 woningen met korting verkocht onder het label Koopgarant.

RENOVATIE

In Hoge Akker in Best worden 19 eengezinswoningen ingrijpend gerenoveerd.

DO*MIJN*HUIS

De opgedane ervaringen in de 1e fase Bloemenbuurt-Zuid met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap zullen worden meegewogen in de besluitvorming over de 2e fase.

HERSTRUCTURERING BLOEMENBUURT-ZUID

In 2009 wordt de sloop, 2e fase, afgerond en start de herhuisvesting, fase 3.

HERSTRUCTURERING OUD-WOENSEL

In 2009 wordt de stedenbouwkundige visie afgerond en wordt in overleg met huurders een sociaal plan vastgesteld.

BUURTONTMOETINGSRUIMTE

In het kader van de buurtontwikkeling Bloemenbuurt-Zuid wordt de haalbaarheid onderzocht van een buurtontmoetingsruimte in Stratum. De studie moet inzicht verschaffen in de mogelijkheden van programmering en samenwerking van verschillende partijen.

MAATSCHAPPELIJK VOORZIENINGENCENTRUM

Domein onderzoekt de haalbaarheid van een maatschappelijk voorzieningencentrum op de kop van de Woenselse Markt. Doel is inzicht krijgen in de maatschappelijke vraag en de kansen voor samenwerking met andere partijen.

KANSENMAKELAAR VREDESPLEIN E.O.

Als vervolg op de activerende huisbezoeken in de buurt Oud-Woensel wordt een Kansenmakelaar aangesteld. In het kader van de sociale wijkvernieuwing gaat hij samen met bewoners werken aan 'sociale stijging' door te zoeken naar binding en verbinding in de buurt.

KRACHTWERKER DE BENNEKEL

Domein financiert de nieuwe functionaris in de krachtwijk. Hij heeft als taak de zorg en de dienstverlening te coördineren in complexe probleemsituaties.

ENERGIEPRESTATIE

Iedere nieuwe huurder en nieuwe koper van Domein ontvangt bij het ondertekenen van het huur- of koopcontract een energieprestatiecertificaat.

ENERGIE-EXPLOITATIE-MAATSCHAPPIJ

Domein onderzoekt de mogelijkheden bij nieuwbouw om de aanleg van geavanceerde, energiezuinige installaties te combineren met exploitatie van energie. Doel is de woonlasten voor bewoners omlaag te brengen.

GASTHUIS IN BEST

Domein heeft de gemeente aangeboden panden aan te kopen voor het realiseren van crisisopvang in Best.

ONTMOETINGSRUIMTE IN BREUGEL

Domein denkt actief met de gemeente mee over de wenselijkheid en haalbaarheid van een vrijetijdsaccommodatie in de kern Breugel.

HUISVESTING OUDEREN EN GEHANDICAPTEN

Van de in aanbouw zijnde woningen zijn 79 huurwoningen bestemd voor senioren. In Eindhoven zijn 27 woningen bestemd voor gehandicapte cliënten van Triocen.

WOONWAGENBEWONERS

Domein streeft naar een gezamenlijke huisvestingsvisie voor woonwagenbewoners in Best. In Son en Breugel wordt een plan ontwikkeld voor herontwikkeling van de locatie Oranjetip.

HUISVESTING JONGEREN

Domein creëert 15 plaatsen voor de, door de opvanginstelling gevraagde, zelfstandige woonruimte voor jongeren onder de 23 jaar.

ALGEMENE VOORWAARDEN

In 2009 krijgen alle huurders van Domein nieuwe algemene huurvoorwaarden aangeboden.

VOORKOMEN UITHUISZETTING

Om de trend van het dalend aantal uithuiszettingen in Eindhoven e.o. vast te houden, zal de samenwerking tussen betrokken partijen worden geëvalueerd op effectiviteit.

MAATSCHAPPELIJKE ACTIVITEIT

Domein organiseert in 2009 met alle medewerkers een activiteit ten gunste van een maatschappelijk doel.

ONDERZOEK NAAR LEEFSTIJLEN

Als uitwerking van onze visie op leefbaarheid en prettig wonen, wordt een leefstijltypering uitgewerkt. Daarmee wil Domein een instrument in handen krijgen om gerichter met bewoners te kunnen communiceren en activiteiten te ontwikkelen. Dit vanuit het besef dat prettig wonen niet voor iedereen hetzelfde is.

Gewoon wonen voor iedereen

Onze samenleving is zo complex dat het voor een steeds grotere groep mensen lastig is om op eigen kracht oplossingen te vinden voor het wonen. Domein ziet het als haar taak deze mensen te ondersteunen en gewoon wonen voor iedereen bereikbaar te maken. Het voorkomen van dakloosheid door uit-huis-zetting hoort daar ook bij. In 2009 richten we ons daarbij nadrukkelijk op jongeren tussen de 18 en de 23 jaar die niet thuis kunnen wonen, geen aansluiting vinden in een studentenhuis o.i.d. en een goedkope woonvorm nodig hebben.

Leren en trainen in je eigen woning

Domein, Neos en Stichting St. Annaklooster hebben onlangs de handen ineengeslagen en gezamenlijk een nieuw wooncon-cept voor jongeren ontwikkeld. In de proef die Domein met St. Annaklooster start, krijgen drie jongeren tussen de 18 en 23 jaar woonbegeleiding van de stichting en een huurcontract van Domein. Deze pilot is het resultaat van een afspraak tussen corporaties en welzijnsinstellingen vanuit het samenwerkingsverband DOOR! om dit jaar 150 kamers voor jongeren in gebruik te nemen.

De pilot gaat van start in een onlangs aangekochte woning in Eindhoven. De jongeren krijgen van Domein gedurende de periode dat zij woonbegeleiding krijgen, korting op de huur. Het huurcontract is gekoppeld aan de overeenkomst tussen St. Annaklooster en de drie jongeren. In de woning zijn de etages als zelfstandige eenheid te bewonen. Er zijn eigen sanitaire voorzieningen en ze kunnen hun eigen potje koken.

TRAINEN

Als het traject goed wordt doorlopen hoeven de jongeren niet te verhuizen naar een andere kamer. Dat maakt dit wooncon-cept zo bijzonder. Jongeren krijgen de mogelijkheid te leren en te trainen op de woonplek waar ze uiteindelijk ook kunnen blijven wonen. Ze krijgen dan ook een ‘normaal’ huurcontract. Van daaruit kunnen ze de maatschappelijke ladder zonder onderbrekingen verder beklimmen, door bijvoorbeeld samen te gaan wonen.

www.domein-wonen.nl

NIEUWBOUW IN ONTWIKKELING

Domein
VASTGOEDBEDRIJF MET EEN SOCIAAL HART

SON EN BREUGEL
Multifunctioneel bibliotheekgebouw (in voorbereiding)

Aantal woningen: 18 appartementen, een bibliotheek en een nog nader te specificeren ruimte.
Doelgroep: Senioren
Programma: Vrije sector huurappartementen
Architect: De Twee Snoeken, ’s-Hertogenbosch
Samenwerking: Gemeente Son en Breugel
Voorlopig ontwerp: Gereed
Meer info: www.domein-wonen.nl

Domein steunt woonwagenbewoners

SON EN BREUGEL - BEST - Domein is eigenaar van de woonwagenlocaties in Son en Breugel en Best. We vinden dat het wonen op een woonwagenlocatie op dezelfde manier beoordeeld moet worden als het wonen in een woonwijk.

We behandelen woonwagenbewoners met respect voor hun cultuur en oog voor hun woonwensen, maar verder als ‘gewone’ burgers met rechten en plichten. Domein wil dus wel ruimte bieden voor een afwijkende woonvorm en leefstijl, maar waakt net als in alle andere woonwijken voor illegale activiteiten. Daarnaast hebben we oog voor de achterstand die de bewoners van woonwagenlocaties hebben opgelopen. Wij steunen hen daarom met een leefbaarheidsfonds voor Sinti en Roma om aan de verbetering van hun situatie te werken. Daarnaast zijn we op dit moment in overleg met de gemeente Best om tot een gezamenlijke huisvestingsvisie voor de woonwagenbewoners te komen. Voor de woonwagenlocatie Oranjetip in Son en Breugel worden plannen gemaakt voor herontwikkeling van deze locatie.

Domein beheert 6 woonwagenlocaties voor de gemeente Best en Son en Breugel:
72 woonwagenstandplaatsen
22 woonwagens
20 chales op woonwagenlocaties



Woonwagenlocatie Bronliebel in Son en Breugel

Een brandmelder te ver

BEST - In de J.J. de Vlamstraat in Best staan 3 appartementen-torentjes. Een deel daarvan is verhuurd aan de Samenwerkende Woon- en Zorgvoorzieningen voor gehandicapten (SWZ), tot 1 januari van dit jaar bekend als Triocen. Mensen met een lichamelijke beperking of een niet-aangeboren hersenafwijking - bijvoorbeeld als gevolg van een ongeluk - en 'gewone, reguliere' huurders wonen naast, boven en onder elkaar. Een mooi voorbeeld van integratie.

Vanwege het minder-mobiel zijn van een aantal SWZ-bewoners, heeft de brandweer Domein opdracht gegeven om deze gebouwen extra veilig te maken. Omdat sommige mensen niet kunnen vluchten bij bijvoorbeeld brand, moesten er brandmelders komen in iedere woning, brandwerende deuren, vernieuwing van de blusinstallaties èn uitbreiding van de ontruimingsinstallatie. Een heel grote klus.

ROOKMELDER

De 'gewone' huurders hebben prima contact met hun 'bijzondere' buren, een praatje op de gang, samen op een bankje in de zon, perfect. Maar de reguliere huurders vonden het minder prettig dat vanwege de brandweereis ook in hùn woning deze voorzieningen aangebracht moesten worden. Weliswaar superveilig, maar eerlijk is eerlijk, ook niet erg fraai, in iedere kamer een rookmelder en kabelgoten voor de draden en een sirene. De reguliere huurders startten een handtekeningenactie onder de titel 'een brandmelder te ver'. Die actie was niet aan dovemansoren gericht, dus kwam Domein met een alternatief plan: een draadloos systeem. Het allergrootste bezwaar van de reguliere bewoners was daarmee opgelost.

De installatie is inmiddels aangelegd. Nu gaat Domein met de bewoners praten over hoe we - vooruitlopend op een grote renovatie - de entrees gaan opknappen, want die hebben dringend een schilderbeurt nodig. Na het zuur nu dus het zoet.



Huurders appartementencomplex J.J. de Vlamstraat tevreden na aanleg brandmeldsysteem

Alles op alles zetten om uitzetting te voorkomen!



Anita Damen, wijkbeheerder

Voor huurbetalingen voert Domein een streng maar rechtvaardig beleid.
Als iemand een keer vergeet de huur te betalen, dan ontvangt hij of zij snel een herinnering.
Een grote huurachterstand is immers vaak moeilijk af te lossen. Wanneer een huurder na herhaaldelijke aanmaningen nog niet heeft betaald, dan volgt uithuiszetting. Domein is een woningcorporatie die alles op alles zet om uitzetting te voorkomen. In 2007 is het aantal uithuiszettingen gedaald van 27 naar 12 woningen op een totaal van 6500 woningen.

Als toch uitzetting dreigt, wordt geprobeerd met instellingen als Neos en Het Leger des Heils het tij nog te keren door preventieve woonbegeleiding. Hoe lang Domein soms clementie heeft met mensen die hun huur niet tijdig betalen, blijkt uit onderstaand voorbeeld van een 73-jarige huurder. Al vanaf het begin dat hij van Domein huurt, is er sprake van huurachterstand.

DEURWAARDER

In 2005 wordt de zaak voor de eerste keer in handen gegeven van de deurwaarder. Dan volgt, in een periode van drie jaar, telkens opnieuw hulp van Neos. Ook maatschappelijk werk wordt ingeschakeld. Keer op keer wijst meneer de helpende handen af. In deze periode is via de deurwaarder beslag gelegd op zijn pensioen, maar telkens ontstaat weer huurachterstand. Dan wordt ten langen leste de uithuiszetting aangekondigd.

Op het allerlaatste moment besluit een familielid van de huurder de zaak ter hand te nemen. Uithuiszetting is dus toch voorkomen. "Dit is natuurlijk een uitzonderlijk geval," zegt wijkbeheerder Anita Dahmen van Domein. "Maar het geeft wel aan wat we allemaal doen om uithuiszetting te voorkomen." Neos en Het Leger des Heils zijn verleden jaar 18 keer ingezet. Drie bemiddelingen zijn voortijdig beëindigd (met negatief resultaat), drie ontruimingen zijn voorkomen en twaalf zaken lopen nog.

Kijk voor meer informatie op www.domein-wonen.nl

NIEUWBOUW IN ONTWIKKELING

Domein
VASTGOEDBEDRIJF MET EEN SOCIAAL HART

SON EN BREUGEL
Sonniuspark (in ontwikkeling)

Aantal woningen: Circa 200 sociale woningen
(huur en koop) Circa 70 vrije sector woningen
(koop en Koopgarant)
Doelgroep: Starters, gezinnen en senioren
Programma: Grondgebonden woningen en appartementen
Architect: o.a. Kern Architecten, Roermond
Samenwerking: Gemeente Son en Breugel
Ontwikkeling: 2008
Start bouw: Medio 2009
Meer info: www.domein-wonen.nl

Van Sierra Leone naar de Offenbachlaan

In 2000 kwam John Cuma vanuit het verre Sierra Leone naar Nederland. Sinds kort is hij de tevreden huurder van een woning aan de Offenbachlaan. "Domein heeft me heel goed geholpen. Ik ben erg blij."



John Cuma

Vanuit het door oorlog verscheurde Sierra Leone naar, uiteindelijk, een rustige flat aan de Offenbachlaan. Het contrast kan bijna niet groter zijn. "Het is hier inderdaad erg rustig en dat vind ik fijn. Sowieso is iedereen hier erg aardig. Ook de mensen van Domein, toen ik de sleutel kreeg. Ze hebben me heel goed geholpen en ik vond ze erg beleefd." En dat zijn buren erg op rust zijn gesteld, merkte hij toen hij haastig de trap afging op weg naar zijn werk voor DHL. "Een buurman vroeg me of ik niet zo hard de trap af wilde gaan. Hij had natuurlijk gelijk. Maar ja, het is wel een groot verschil met Sierra Leone."

`t Ven. Thuis voor bijzondere groepen

EINDHOVEN - In `t Ven zijn verleden jaar 39 appartementen voor bijzondere groepen gerealiseerd. Zeventien voor mensen met niet aangeboren hersenletsel (stichting SWZ, voorheen Triocen), 22 ten behoeve van de Chinese ouderenvereniging On Wah. Een gesprek met voorzitter Ling Man.



Een aantal Chinese huurders poseert trots voor hun nieuwe appartementencomplex



Tijdens de openingsfestiviteiten ter ere van het nieuwe complex werden familie, buurtbewoners en andere betrokkenen getrakteerd op een traditionele Chinese dans



Mevrouw Silverenberg onthult de naam van het nieuwe complex van SWZ. Zij heeft zich als medewerker op uitzonderlijke wijze ingezet. Om die reden draagt het nieuwe complex sinds 2008 haar naam

Ze kwamen jaren geleden van heinde en verre naar Nederland. mensen uit Singapore, Vietnam, Hong Kong en China. Sommigen spreken Mandarijns, anderen Kantonees. Maar met alles dat hen verschillend maakt, is er een ding dat hen bindt: ze wonen allemaal in Eindhoven. En dat komt ook tot uiting in de naam van hun vereniging: On Wah. 'On' staat voor Eindhovense, 'Wah' betekent Chinezen. De vereniging telt 360 leden. "Veel ouderen spreken nauwelijks

"Veel ouderen spreken nauwelijks Nederlands."

Nederlands,, vertelt voorzitter Ki Ling Man in de gemeenschappelijke ruimte. "Daardoor raken ze gemakkelijk in een isolement. En dat was voor mij aanleiding om bij Domein, aan te kloppen en te vragen of ze iets voor ons konden betekenen." En dat kon. Sinds juli verleden jaar zijn de 22 appartementen bewoond.

GEZELLIG

"Elk appartement heeft natuurlijk zijn eigen keuken", vertelt de voorzitter. "Waar we nu zitten, is de gemeenschappelijke ruimte annex keuken. Hier ontmoeten we elkaar en soms eten we gezamenlijk."Vicevoorzitter Max Woo: "We zijn erg tevreden. Ook over het contact met Domein. Als we vergaderen, dan is Bernard Marks, wijkbeheerder van Domein af en toe aanwezig. En als er iets gemaakt moet worden dat stuk is, dan kunnen we meteen bij de complexbeheerder terecht. We hebben het gezellig. Mensen die de Nederlandse taal niet goed machtig zijn, komen nu niet in een isolement. Er is nu een wachtlijst. Dus wat ons betreft, mag Domein nog wel een complex neerzetten. Ah, gaat u dat opschrijven? Dat is heel goed, want er komen steeds meer oudere Chinezen bij."

Colofon (Mijn Domein is een uitgave van Domein)
Oplage: 7.200 exemplaren
Tekst: Astrid van Wijk, Harry Planken, Guido Wolfs
Fotografie: Bert Jansen
Vormgeving: Scheepens reclame adviseurs

"Aan de inhoud van deze krant kunnen geen rechten worden ontleend"

Domein
Postbus 787
5600 AT Eindhoven
Tel. (040) 29 68 222
info@domein-wonen.nl
www.domein-wonen.nl

LEEFBAARHEID / KREDIETCRISIS

