



# Destion

Activiteitenplan  
en begroting 2019



## 1. PROFIEL

<b>Naam:</b>	Stichting Destion
<b>Gevestigd:</b>	Gennep
<b>Postadres en bezoekadres:</b>	Postbus 199, 6590 AD Gennep Doelen 2, 6591 BX Gennep
<b>Telefoonnummer:</b>	088 199 00 00
<b>E-mailadres:</b>	post@destion.nl
<b>Website:</b>	www.destion.nl
<b>Oprichting:</b>	Stichting Destion is op 31 december 2006 ontstaan uit de fusie tussen de op 30 mei 1918 onder de naam Woningvereniging "SS. Cosmas en Damianus" opgerichte - op 31 december 2001 gewijzigd in Woningstichting "Wonen Maasduinen" - en de op 14 juni 1968 onder de naam opgerichte Woningstichting "De Vuurkuul".
<b>Toelating:</b>	Bij koninklijk besluit nr. 36 d.d. 5 oktober 1918. Door het ministerie van VROM werd op 20 december 2006 goedkeuring verleend voor de fusie en de huidige statuten onder briefkenmerk: DGW/SR2006337922.
<b>Inschrijving:</b>	In het openbare register van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Venlo. Dit vond laatstelijk plaats op 15 juli 2003 onder nummer 12012267.
<b>VROM-nummer:</b>	L.0641
<b>NRV-nummer:</b>	3059
<b>Bedrijfsvereniging:</b>	025.110.197.68.01.01
<b>Toegelaten regio:</b>	Provincie Limburg.
<b>Goedkeuring en vaststelling:</b>	Goedkeuring Raad van Commissarissen, 5 november 2018 Vaststelling directeurbestuurder, 6 november 2018 W.H.A. Pothoff MRE

## 2. ORGANISATIE

### 2.1. BESTUUR EN RAAD VAN COMMISSARISSEN

Destion is ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel. De stichting wordt bestuurd door een directeurbestuurder, de heer W.H.A. Pothoff MRE. De bevoegdheden van de bestuurder zijn vastgelegd in de stichtingsstatuten en in het bestuurdersreglement en in het procuratie- en delegatieschema zijn de taken en bevoegdheden verder uitgewerkt en vastgelegd. Alle governance documenten zijn openbaar en te raadplegen via [www.destion.nl](http://www.destion.nl).

#### *Woningwet*

Destion heeft zich als toegelaten instelling te houden aan de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Op basis hiervan zijn onder andere onderstaande governance documenten – al dan niet na goedkeuring Autoriteit woningcorporaties - vastgesteld.

- Bestuurdersreglement
- Reglement Raad van Commissarissen
- Treasurystatuut
- Reglement financieel beleid en beheer
- Streefwaarden en prestatie-indicatoren
- Investeringsstatuut
- Procesbeschrijvingen en schema's
- Procuratie- en delegatieschema's
- Aanbestedings- en inkoopbeleid

#### *Raad van Commissarissen*

Het interne toezicht op de woningcorporatie is in handen van de Raad van Commissarissen (RvC). De raad bestaat uit vijf leden waarvan twee leden zijn voorgedragen door de huurdersvertegenwoordiging. De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). In onderstaande tabel staan de functieprofielen van de huidige commissarissen vermeld met zittingsperiode en jaar van aftreden.

#### *Rooster van aftreden Raad van Commissarissen*

<b>Functie</b>	<b>Naam</b>	<b>Functieprofiel</b>	<b>Periode</b>	<b>Jaar</b>
Voorzitter	Mr. A.F.Th.M. Heutink	Juridisch/economisch	2	2022
Vicevoorzitter	Drs. R.C.J. Caminada MBA-H	Sociaal maatschappelijk	1	2020
Lid	Mr. U. Smits	Personeel en organisatie	1	2022
Lid (huurderszetel)	J.H.H. Linders	Financieel/economisch	1	2019
Lid (huurderszetel)	Ir. M.C. Gunsing MRE	Volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling en beheer	1	2021

#### *Herbenoeming 2019*

Op 1 juli 2019 verloopt de eerste zittingstermijn van de heer J.H.H. Linders. Zoals het er nu uitziet zal de heer Linders een tweede termijn aanvaarden wanneer de Autoriteit woningcorporaties een positieve zienswijze afgeeft.

#### *Auditcommissie*

De auditcommissie bestaat naast de commissarissen Heutink en Linders (voorzitter) uit de directeurbestuurder en manager Financiën. De auditcommissie heeft als doel de RvC in haar functie op financieel gebied te assisteren en te ondersteunen. Daarbij zijn de specifieke aandachtspunten onder andere:

- beoordelen interne controle- en risicobeheersystemen
- financiële informatieverschaffing door de woningcorporatie (keuze van accounting policy, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake, etc.)
- beoordelen functioneren van de externe accountant
- financiering van de stichting
- beleggingen door de stichting
- belastingplanning

### 2.1.1. Governancecode

Met de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) als externe toezichthouder, is de governancecode van de woningcorporatie goed geborgd. Alle wettelijke verplichte bepalingen en maatregelen die daarin zijn opgenomen zijn of worden door Destion opgevolgd.

#### *Daeb- en niet-daeb activiteiten*

Destion valt als kleine woningcorporatie met een jaaromzet van minder dan € 30 miljoen en een klein aandeel niet-daeb bezit (maximaal vijf procent van de jaaromzet) onder het zogenaamde 'Verlicht regime'. Om deze reden hebben we onze daeb en niet-daeb activiteiten niet gescheiden of gesplitst.

#### *Ondernemingsplan 2018-2022, "Mensenwerk"*

Met het in 2017 vastgestelde ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk" beschikt Destion over een goede strategische koers voor de eerstvolgende jaren. In dit plan ligt de focus vooral op de huurders en woningzoekenden, maar ook de medewerkers van Destion. Om – zoals in het plan is aangegeven - de beste woningcorporaties van Nederland te worden, zijn behalve een goede vastgoedportefeuille en organisatie, ook goede medewerkers nodig. Medewerkers met een klantvisie, die zich kunnen inleven in de situatie van de huurders en beschikken over voldoende vakkennis en communicatieve vaardigheden. Destion werkt voortdurend aan het op orde brengen en houden van deze vaardigheden en kennis.

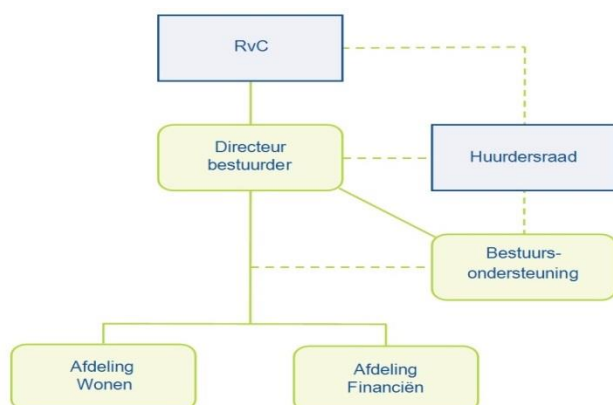
Maar ook dit ondernemingsplan toont aan dat de vergrijzing volop in beweging blijft en dit gevolgen voor de sociale woningvoorraad van Destion met zich mee blijft brengen. De doelstelling met de transformatie van de portefeuille van gezins- naar multiwoningen en het daarvoor noodzakelijke verkoopbeleid van Destion, blijft de eerstvolgende jaren nog zeker van toepassing. De passendheidstoets en de toewijzingsnormering zorgen voor een verdere afname van de sociale doelgroep en dat brengt op langere termijn misschien wel weer exploitatierisico's met zich mee.

## 2.2. WERKORGANISATIE

Destion heeft haar kantoorvestiging in Gennep. Gennep ligt centraal in het werkgebied van Destion en is daarmee goed bereikbaar en vormt een goede uitvalbasis voor de 'buiten' medewerkers van Destion. Het kantoor staat open voor huurders, woningzoekenden en relaties.

### 2.2.1. Organisatie

Hieronder is de organisatiestructuur voor Destion in 2019 weergegeven:



Destion heeft een tweelagen bestuursstructuur met een Raad van Commissarissen en een statutair directeur. De werkorganisatie van Destion is ingericht met twee functionele afdelingen Wonen en Financiën en maakt gebruik van een afdeling Bestuursondersteuning.

De afdeling Wonen houdt zich bezig met alle zaken die de huurders en woningzoekenden aangaan en is verantwoordelijk voor het volledige omgevings-, gebouwen- en installatiebeheer van alle woningen en overige gebouwen. De afdeling Financiën draagt zorg voor alle financieel georiënteerde activiteiten. Afdeling Bestuursondersteuning is een stafafdeling en richt zich volledig op alle bestuurs- en management ondersteunende diensten. Daarnaast draagt deze afdeling ook zorg voor de bedrijfscontrolling, HRM- en ICT-functies binnen Destion.

#### *Personeelsbezetting en vergrijzing*

De gemiddelde leeftijd van de medewerkers van Destion ligt in 2019 op bijna 56 jaar. Acht van de 23 medewerkers zijn dan zestig jaar of ouder en een van deze medewerkers gaat in 2019 met pensioen. De anderen volgen binnen enkele jaren en gaan met (vroeg)pensioen. In 2018 is al begonnen met de 'verjonging' van de werkorganisatie, maar dit zal de aankomende jaren nog de nodige aandacht moeten krijgen. Samen met de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties zullen we de mogelijkheden en gevolgen van een eventueel vroegpensioen inzichtelijk gaan maken voor de oudere medewerkers. Ook het op handen zijnde generatiepact dat onderdeel van de cao-woondiensten gaat uitmaken, kan interessant zijn voor deze medewerkers.

De vacature die in 2019 door het pensioenvertrek van de installatietechnische onderhouds-medewerker ontstaat, willen we zoals het er nu uitziet weer op dezelfde wijze invullen. Hiervoor gaan we op zoek naar een jonge medewerker met de basiskwaliteiten die intern wordt opgeleid voor het uitvoeren van de diverse installatietechnische werkzaamheden.

Destion heeft momenteel 23 medewerkers en een directeurbestuurder in dienst met in totaal twintig fte's. Dit is inclusief een eigen onderhoudsdienst met drie fulltime vaklieden. Destion beschikt met deze bezetting over een doelmatige en slagvaardige organisatie.

Personeelsomvang Destion 1 januari 2019

Afdeling	Aantal	Uren	Fte's
Directeurbestuurder	1	36	1,00
Wonen	15	484	13,44
Financiën	4	112	3,11
Bestuursondersteuning	4	88	2,44
<i>Totaal incl. drie onderhoudsmedewerkers</i>	<i>24</i>	<i>720</i>	<i>20,00</i>
<b>Totaal excl. onderhoudsmedewerkers</b>	<b>21</b>	<b>616</b>	<b>17,11</b>

#### **2.2.2. Personeelsvergadering**

De directeur informeert alle medewerkers minimaal twee keer per jaar in een personeelsvergadering over de organisatie- en sectorontwikkelingen. Hierbij komen ook diverse interne beleidsmatige kwesties aan de orde. Zoals dat wettelijk is bepaald, vragen we de medewerkers vooraf en op tijd advies over beslissingen:

- die kunnen leiden tot verlies van werk
- met ingrijpende gevolgen voor werkzaamheden, arbeidsomstandigheden of arbeidsvoorwaarden
- die effect kunnen hebben op collectieve regelingen (bijvoorbeeld werk- en rusttijden, pensioen, vakantiedagen, reiskosten en opleidingen)

#### **2.2.3. Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen**

Destion voelt zich mede verantwoordelijk voor het klimaat. Uiteraard streven we naar energiezuinige woningen en gebouwen en streven ernaar om de klimaatdoelstellingen mee te realiseren. Het gemiddelde EPA-label lag in 2018 op B en daarmee lopen we voorop in de sector. Maar ook in het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) is het kantoor van Destion in 2018 voorzien van PV-zonnepanelen. De elektra die wordt opgewekt, wordt direct gebruikt tijdens kantooruren en zorgt voor de reductie van energiekosten en CO<sup>2</sup>-uitstoot.

#### *Zakelijke mobiliteit*

Voor 2018 was de aanschaf van drie elektrische auto's opgenomen. Door het uitblijven van de parkeerplaats tegenover het kantoor is ook dit initiatief niet van de grond gekomen.

In 2019 hopen we deze parkeerplaatsen te realiseren. Met elektrische auto's dragen we bij aan een schoner milieu, en tegelijk aan de herkenbaarheid en zichtbaarheid in de wijk. Voor het opladen ervan willen we de parkeerplaats die tegenover het kantoor moet worden ingericht, gaan voorzien van elektrische oplaadpunten. Voor het inrichten van de parkeerplaatsen en de elektrische laadpalen is in deze begroting € 37.500 gereserveerd. Voor de aanschaf van de auto's wordt nagedacht over de aanschaf of het leasen ervan. Voor een eventuele aanschaf is een bedrag van € 90.000 opgenomen.

#### **2.2.4. ICT**

Destion maakt gebruik van een in een datacenter ondergebrachte computercentrale, welke ACA IT-Solutions uit Eindhoven faciliteert. Met deze systeemkeuze zijn we verzekerd van een betrouwbare digitale werkomgeving en een optimaal disaster recovery systeem. Voor het primaire systeem maken we gebruik van Estate Vision van TwinVision.

##### *Operationele software*

Naast het ERP-systeem maken we verder gebruik van diverse operationele software pakketten. De ingezette professionalisering vraagt ook om een verdergaande digitalisering. Er wordt regelmatig gekeken naar de nieuwe of vernieuwde pakketten die voor Destion interessant kunnen zijn. Zo maken we voor het berekenen van de EI (EPA's) gebruik van EpaView. De onderhoudsmeerjarenbegroting en conditiemetingen zijn verwerkt in het softwarepakket Vastware. Voor het vastleggen van de mutaties maken we gebruik van Casix.

##### *Website en klantenportal*

De website voor woningzoekenden en huurders heeft TwinVision – de ontwikkelaar van Estate Vision - gebouwd. De website heeft een goede zoek- en vindstructuur en alle noodzakelijke gegevens zijn hierdoor eenvoudig te vinden. Ook is deze voorzien van een huurders- en woningzoekendenportal. Daarmee kunnen de bezoekers na te zijn ingelogd veel gegevens inzien en opvragen uit het primaire systeem. Door te kiezen voor één systeemeigenaar, kunnen de daarvoor gelabelde gegevens uit het ERP-systeem vrij eenvoudig door de portal worden ontsloten. Woningzoekenden kunnen zich rechtstreeks en zonder kosten inschrijven en reageren op het woningaanbod waarbij ze direct kunnen zien op welke plaats men staat.

#### **2.2.5. Arbozaken**

Destion maakt gebruik van arbodienst 2Grip uit Nijmegen voor alle noodzakelijke arbodiensten zoals: ziekteverzuimbegeleiding, het uitvoeren van een Preventief Medisch Onderzoek (PMO) en een Risico Inventarisatie- en Evaluatieonderzoek (RI&E). Voor 2019 zijn er geen onderzoeken gepland.

##### *BHV/AED*

In het kantoor van Destion zijn alle noodzakelijke BHV- en ontruimingsplannen en een Automatische externe defibrillator (AED) aanwezig. Met vier bedrijfshulpverleners voldoet Destion ruim aan het voorgeschreven aantal BHV-ers. Deze volgen ieder jaar een opfriscursus. Voor alle medewerkers organiseren we regelmatig reanimatie- en defibrillatietrainingen om de vaardigheden op peil te houden. Deelname door de medewerkers is op basis van vrijwilligheid.

#### **2.2.6. KWH-Huurlabel**

We willen graag weten wat de klanten van onze dienstverlening vinden. Voor het bepalen van de klanttevredenheid, maakt Destion gebruik van het KWH-Huurlabel. Het KWH-Huurlabel is vooral bedoeld om de kwaliteit van onze dienstverlening te bevorderen en te borgen en geen doel op zich. De afgelopen jaren scoren we gemiddeld op alle onderdelen een 8 of hoger. Dit houden we graag vast. In 2019 zullen we wederom gebruik maken van de diensten van het KWH. De kosten voor de dienstverlening rondom het KWH-Huurlabel komen uit op ongeveer € 9.500.

### **2.2.7. Opleidingen en cursussen**

Het scholingsbeleid bij Destion is erop gericht dat iedere medewerker op eigen initiatief of op aanwijzing van de manager, een functiegerichte opleiding volgt. Voorwaarde daarvoor is dat de aard van de opleiding aansluit bij de functie en een aanvulling is op de benodigde kennis en/of vaardigheden. De keuzes hiervoor worden ook in 2019 door de managers samen met de betreffende medewerkers besproken.

#### *PE-punten*

De directeurbestuurder en de commissarissen ontwikkelen permanent hun vaardigheden en houden hun kennis actueel. Via de brancheorganisaties Aedes en VTW dienen ze hiervoor jaarlijks een bepaald aantal permanente educatie punten (PE-punten) te behalen.

Voor het volgen van opleidingen en cursussen is voor 2019 in totaal € 55.000 gereserveerd.

### **2.2.8. PR en Communicatie**

PR en communicatie vindt in brede zin plaats. Vooral huurders stellen persoonlijk contact erg op prijs. Om die reden intensiveren we de persoonlijke contacten in de wijken. Daarnaast geven we de communicatie en promotie van Destion verder vorm. We informeren op diverse manieren de belanghebbenden via onze website, diverse media, mailings en social media. We gebruiken altijd een mix van kanalen zodat alle doelgroepen in de gelegenheid zijn om kennis te kunnen nemen van onze boodschappen.

In totaal is voor PR en communicatie een bedrag begroot van € 50.000.

### 3 VOLKSHUISVESTELIJKE VOORNEMENS

#### 3.1. ONDERNEMINGSPLAN 2018 -2022

Bij het opstellen van dit Activiteitenplan en begroting 2019 hebben we rekening gehouden met de doelstellingen uit het ondernemingsplan 2018 – 2022. Voor de vastgoed- en portefeuillestrategie is er ten opzichte van het vorige plan weinig veranderd. In hoofdlijnen blijft deze hetzelfde als in voorgaande jaren. Het verder afbouwen van gezinswoningen en toevoegen van multiwoningen.

Naast het feit dat onze huurders steeds ouder worden, neemt het aandeel huurders vanuit de zorg ook toe. Binnen de dienstverlening komt het accent meer te liggen op een optimale klantvisie met maatwerk en meer persoonlijke aandacht voor onze trouwe huurders en het creëren van een prettig woon- en leefklimaat.

#### *Actuele vastgoedportefeuille*

De actuele vastgoedportefeuille van Destion staat in de onderstaande tabel weergegeven.

*Aantal verhuureenheden en woningen per gemeente op 1 september 2018*

Soort	Bergen	M&M	Genep	Totaal
Gezinswoningen	733	288	285	1.306
Seniorenwoningen	323	72	133	528
Woningen alleenstaande en tweepersoonshuishoudens	36	12	5	53
Appartementen voor alleenstaande en tweepersoonshuishoudens	75	(9H)99	31	205
Gezinsappartementen	22	6	0	28
Seniorenappartementen	61	66	25	152
Huurappartementen, De Zorggroep	50	0	0	50
(AWBZ) Zorgappartementen, De Zorggroep	44	0	0	44
Groepswoningen/eenheden, De Zorggroep	(5) 38	0	0	(5) 38
Groepswoningen/eenheden Dichterbij	(4) 39	(5) 30	(8) 35	(17) 104
Kleinschalige woonvoorzieningen (Coconwoning + Driestroomhuis)	(1) 6	0	(1) 8	(2) 14
Ontmoetingsruimten	2	0	2	4
Woonwagens met standplaatsen	4	4	0	8
Zelfstandige garages	41	8	20	69
Verhuureenheden brede scholen	5	2	0	7
Activiteitscentrum	1	0	0	1
Dorpsservicecentrum	1	0	0	1
Multifunctionele centra	2	1	0	3
Overige gebouwen	1	1	2	4
<b>Totaal aantal verhuureenheden en woningen</b>	<b>1484</b>	<b>589</b>	<b>546</b>	<b>2.619</b>

#### *Strategisch Voorraad Beleid (SVB)*

In de afgelopen jaren is het strategisch voorraadbeleidsplan op wijkniveau opgesteld. In dit plan is vastgelegd op welke wijze we de woningen in de wijken in de toekomst onderhouden, renoveren, vernieuwen, verduurzamen of slopen met herontwikkelingen. Het plan is afgestemd op de strategie die in het ondernemingsplan is vastgesteld.

We maken binnen de complexen onderscheid in verkoop, sloop en consolideren. Behalve de te slopen complexen, kennen de complexen een normaal onderhoudsniveau. Dit geldt ook voor woningen die op termijn verkocht worden. De huidige huurders kunnen rekenen op regulier onderhoud. Voor de complexen die we consolideren beschrijven we voor de komende jaren of extra aandacht besteed moet worden aan de esthetische kwaliteit en of energetische maatregelen nodig zijn bij woningen met een hoge Energie Index (EI).



## 3.2. DE KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

Er is veel geïnvesteerd in de verbetering van de kwaliteit van de woningen, gebouwen en omgevingen. De kwaliteit van het merendeel van de woningen is goed. Voor een deel van de woningvoorraad staat wat meer ingrijpend onderhoud in de meerjaren-onderhoudsplanningen.

Alle noodzakelijke onderhoudsactiviteiten zijn in de meerjarenbegroting opgenomen. Hiermee zijn de onvoorziene onderhoudskosten voldoende ingecalculiseerd. Deze onderhoudsbegroting actualiseren we waarbij we de gebouwdelen systematisch beoordelen volgens genormeerde conditienormen. Deze metingen worden momenteel en ook nog in de volgende jaren verder uitgevoerd en verwerkt, zodat een optimale begroting ontstaat.

De belangrijkste methode voor het in stand houden van de woningkwaliteit, is het planmatig onderhoud. Hiermee voorkomen we dat woningen in een slechte onderhoudsstaat terecht komen. Ook met onderhoudsgebreken die we niet hebben kunnen voorzien, of die op verzoek van de huurder vraag gestuurd worden uitgevoerd, is in de financiële begroting rekening gehouden.

### 3.2.1. Slopen van woningen

Wanneer het bouwproject Nieuweweg in Siebengewald voortvarend verloopt, kan het zijn dat er in 2019 vier woningen aan de Verlengde Boterdijk worden gesloopt. De sloop van deze woningen uit 1979 is nodig om de gewenste herontwikkeling van deze hoeklocatie te optimaliseren.

Verder zijn we met gemeenten in gesprek om het overschot gesloopte woningen te verzilveren via een zogenaamde woningcontingentering. Met de vastgestelde regionale woonvisie hebben gemeenten samen met de provincie ervoor gekozen het aantal nieuw te bouwen woningen te reduceren. Daarbij kan voor elke gesloopte woning een extra nieuwe woning worden toegevoegd. Het hergebruiken van dit bouwrecht voor een gesloopte woning van Destion zou alleen tegen betaling/vergoeding mogelijk moeten zijn. We willen niet bevorderen dat deze bouwtitel zonder meer wordt overgedragen aan andere woningontwikkelaars.

### 3.2.2. Nieuwbouw sociale huurwoningen

Doordat het inschrijven als woningzoekenden geen kosten of verplichtingen met zich meebrengt, is het aantal woningzoekenden voor een huurwoning bij Destion flink gestegen. Door de vrijblijvendheid bij inschrijven, is niet voldoende duidelijk wat de kwalitatieve vraag naar huurwoningen is. Duidelijk is wel dat er nog steeds voldoende vraag naar sociale huurwoningen is. Waar dat zonder grote risico's kan, werken we aan de ontwikkeling en realisatie van nieuwbouwprojecten van uitsluitend sociale huurwoningen.

#### *Bouwlocaties nieuwbouwprojecten*

Voor de bouw van nieuwe huurwoningen richten wij ons op bouw- en woonrijpe bouwkavels. Hiervoor zijn we bereid grondprijzen te betalen die de bouw van deze gereguleerde sociale huurwoningen mogelijk maken. Als de grondkavels en eventueel bijkomende kosten te hoog uitvallen, zien we er vanaf. We vinden het niet verantwoord om tegen te hoge stichtingskosten te bouwen.

In vastgestelde bestemmingsplannen kunnen we woningen met een laag ontwikkelingsrisico bouwen. Destion begint aan de herontwikkeling van locaties als de gemeenten of andere noodzakelijke partners hierin een constructieve en actieve rol spelen. Hiermee voorkomen we onverwacht hoge planologische kosten en lange ruimtelijke ordeningsprocedures.

#### *Bouwkostenstijgingen*

Door de aantrekkende economie, de grote vraag naar woningen en het tekort aan bouwmaterialen en werknemers, zien we de bouwkosten snel en fors oplopen. Als gevolg hiervan stijgen ook de stichtingskosten van de nieuwbouwwoningen aanzienlijk. In de financiële planning houden we daarom rekening met hogere stichtingskosten. Een andere oorzaak van de hogere stichtingskosten is dat de woningen gasloos en tegen BENG-eisen worden gebouwd. Deze hogere bouwkosten zijn niet van invloed op de omvang van het aantal projecten.

*Vier multiwoningen Verbindingsweg Mook*

In 2018 zijn we begonnen met de bouw van deze vier multiwoningen in de sociale huur. Het bouwplan heeft architectenbureau Olieslagers ontworpen en Bouwbedrijf Van Oijen uit Boxmeer in bouwteam zorgt voor de realisatie. De woningen worden gebouwd in boerderijstijl en zijn gasloos. Ze worden voorzien van zonnepanelen en vloerverwarming. De vloerverwarming is aangesloten op een warmtepomp. De woningen worden in 2019 opgeleverd.

In de begroting voor 2019 is rekening gehouden met de bouw van deze vier multiwoningen met een bedrag van € 820.000. De hoge bouwkosten zijn het gevolg van de hoge aanschafprijzen, slooptkosten en onvoorziene bodemsaneringen van de bouwlocatie.

*Acht multiwoningen Vliegenkamp Afferden*

We zijn in 2018 ook begonnen met de bouw van acht multiwoningen aan de Vliegenkamp in Afferden. Met architectenbureau Novares en Bouwbedrijf Van Oijen is op basis van eerdere bouwfases uit dit project, het plan in bouwteam voorbereid en gegund. In 2019 worden deze woningen opgeleverd.

De bouwstijl is zoals de eerste fase van de woningen aan Afferdse Heide maar is aangepast aan de multiwoningen die we in Nieuw Bergen aan de Baron de Liedelstraat in 2018 hebben gerealiseerd. Deze woningen worden gasloos en uitgerust met zonnepanelen, vloerverwarming en warmtepompen, net als de woningen aan de Baron de Liedelstraat.

Voor de bouw van deze acht multiwoningen is in de begroting van 2019 rekening gehouden met een bedrag van € 1.360.000.

*Vijf appartementen Bessempiender Siebengewald*

In 2018 is dit bouwplan van de laatste Destion woningen in het bestemmingsplan Bessempiender in Siebengewald verder uitgewerkt en aanbesteed. Het plan bestaat uit vijf appartementen, twee multi- en drie HAT-appartementen. Hiermee wordt het aantal appartementen dat bij de brand aan de Kloosterweg eind 2017 verloren is gegaan op een kwalitatieve manier herbouwd. De woningen worden als BENG gerealiseerd.

Er is in de begroting van 2019 rekening gehouden met een bedrag van € 820.000 voor de bouw van deze appartementen.

*Elf woningen Nieuweweg Siebengewald*

In 2018 is deze locatie aangekocht en is het voormalige restaurant met café en woonhuis gesloopt. De gemeente Bergen heeft het bestemmingsplan gewijzigd naar woondoeleinden en na het gereedkomen wordt het plein gereconstrueerd. Het bouwplan bestaat uit twee keer vier multiwoningen en drie gezinswoningen. Het is ontworpen door Driessen Architectuur uit Venray en wordt onderhands aanbesteed. Het plan wordt in twee fases uitgevoerd. Als eerste worden vier multiwoningen en de drie gezinswoningen gebouwd. Na oplevering verhuizen de bewoners van de vier woningen aan de Verlengde Boterdijk naar deze woningen en worden die gesloopt. Aansluitend worden de laatste vier multiwoningen gerealiseerd.

In de begroting van 2019 is rekening gehouden met de realisatie van de elf woningen. Het kan echter zijn dat de bouw van de laatste vier woningen vertraging oploopt als bewoners niet willen meewerken aan de verhuizing naar de nieuwbouwwoningen. Voor de bouw van de elf woningen is in de begroting van 2019 rekening gehouden met een bedrag van € 1.980.000.

*Vijf appartementen Kerkplein Middelaar*

Als de gemeente Mook en Middelaar open staat voor de door Destion beoogde ontwikkeling van vijf appartementen aan het Kerkplein in Middelaar, realiseren we dit. Destion heeft in het verleden met de gemeente afspraken gemaakt over de bouw van zes koopappartementen en twee koopwoningen.

Door de nieuwe woningwet mogen woningcorporaties echter geen koopwoningen meer bouwen en daarmee kunnen we de overeenkomst helaas niet zoals afgesproken gestand doen. Gezien de hieraan gekoppelde afspraken met de gemeente Mook en Middelaar, willen we ons inspannen om vijf appartementen te bouwen in de sociale huur.

De vijf appartementen die we willen ontwikkelen bestaan uit twee multi- en drie kleinere appartementen voor jongeren. Het plan is afgeleid van het project aan de Bessembiender in Siebengewald en is ontworpen door architectenbureau Olieslagers uit Nieuw Bergen. Bij de inspraakavond over de wijziging van het bestemmingsplan, hebben we met het dorp afspraken gemaakt dat we het dorp en de Vereniging Mooi Middelaar bij de uitwerking van het ontwerp betrekken.

Voor de bouw van deze vijf appartementen is in deze begroting een investeringsbedrag van € 895.000 opgenomen. Het project wordt onderhands aanbesteed en als dit mogelijk is in tijd gecombineerd met die van het bouwplan aan de Bessembiender in Siebengewald.

#### *Acht multiwoningen Dieseltram Gennep*

We zijn met Van Wijnen Projectontwikkeling in onderhandeling over de realisatie van acht multiwoningen aan de Dieseltram in Gennep. Dit worden zo'n beetje de laatste woningen in het Pagepark. De woningen zijn afgeleid van andere plannen en zijn door Geesink Weusten Architecten uit Arnhem ontworpen. Onduidelijk is of Van Wijnen het project als turnkey realiseert en aan ons aanbiedt, of dat we het plan met grondpositie overnemen en zelf de bouw aanbesteden en realiseren. Het project kan om financiële redenen alsnog worden geannuleerd.

Voor de bouw van deze acht multiwoningen is in de begroting 2019 rekening gehouden met een bedrag van € 1.440.000.

#### *10 multiwoningen, 2 appartementen en huiskamer Hoofdstraat Heijen*

In 2018 is het bestemmingsplan Hoofdstraat in Heijen vastgesteld en onherroepelijk geworden. In 2018 is het plangebied door de gemeente Gennep bouwrijp gemaakt. We zijn ook begonnen met het ontwerpen van de woningen en appartementen. De multiwoningen worden gelijkvloers en duurzaam gebouwd. Het laatste geldt ook voor de twee appartementen die we boven de huiskamer realiseren.

Het plan heeft Architectenbureau Olieslagers uit Nieuw Bergen ontworpen. Dit bureau heeft ook de bestemmingsplanwijziging voor een groot deel mee vorm gegeven. Het project wordt onderhands aanbesteed en in 2019 start de bouw. Het is nu nog onduidelijk of de oplevering ook in 2019 is. In deze begroting is voor dit project in € 2.235.000 gereserveerd.

### **3.2.3. Bouwkavels**

#### *Kerkstraat en Rijksweg 122 Mook*

Bij de herontwikkeling van de bouwlocatie Kerkstraat/Verbindingsweg zijn vijf bouwkavels ontstaan. Bouwbedrijf van Oijen ontwikkelt de kavels voor de vier 2/1-kap woningen die naast de vier multiwoningen aan de Verbindingsweg, ook deze woningen ontwikkelt. De ontwikkelaar heeft ook interesse voor de kavel van de vrijstaande woning om hier voor eigen risico een vrijstaande woning te bouwen in combinatie met de vier koopwoningen. Wanneer dit niet haalbaar is, wordt de bouwkavel op de vrije markt aangeboden.

### **3.2.4. Aankoop bestaande panden**

Op dit moment zijn er geen aankoopplannen voor bestaande woningen en andere panden. We gaan hier erg voorzichtig mee om en er moeten zwaarwegende redenen zijn voordat we tot een eventuele aankoop van bestaand vastgoed over gaan.

In die gevallen dat vastgoed aan ons wordt aangeboden, maken we een zorgvuldige markt- en risicoanalyse. Wanneer dit past binnen de wettelijk toegestane activiteiten, in onze portefeuille en het aanvaardbare risico's heeft, overwegen we of we aankopen en zo ja onder welke voorwaarden. Voorwaarde is dat een project in ieder geval voorziet in onze sociale huisvestingsdoelstellingen.

Omdat hierin niet in de begroting is voorzien, wordt op het moment dat een dergelijke situatie zich voordoet, pas na goedkeuring door de Raad van Commissarissen van Destion een eventuele aankoop gedaan.

### 3.2.5. Verbeteren en in stand houden van de voorraad

In de meerjaren onderhoudsbegroting zijn alle planmatige onderhoudsactiviteiten begroot en voeren we deze zoveel mogelijk wijkgericht uit. Onze meerjaren onderhoudsbegroting vormt de basis voor het beheersbaar en zorgvuldig plannen en begroten van de noodzakelijke onderhoudsactiviteiten.

#### 3.2.5.1. Groot onderhoud en renovaties

Er zijn geen groot onderhoudsprojecten in 2019 opgenomen. Wel kan door het samenbrengen van diverse planmatige onderhoudswerkzaamheden dit als groot onderhoud worden gezien. Op die momenten kijken we of het project een esthetische of energetisch opwaardering kan krijgen. Dit brengt relatief lage meerkosten met zich mee, terwijl het project wordt opgewaarderd.

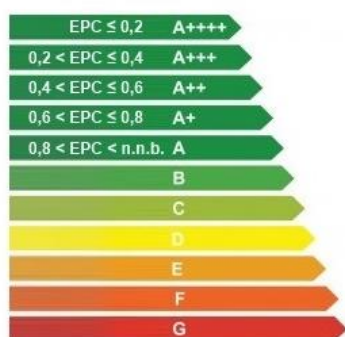
#### 3.2.5.2. Verduurzamen naar CO2-neutraal

2018 is een kanteljaar waar het gaat over verduurzaming van de woningvoorraad en installaties. Inmiddels mag vanaf 1 juli 2018 in nieuwbouwwoningen geen gasaansluiting meer worden gemaakt en worden de nieuw te bouwen woningen van Destion uitgevoerd met PV-zonnepanelen en warmtepompen met vloerverwarming. Voor de nieuwbouw betekent dit dat de stichtingskosten aanzienlijk hoger uitvallen. Dit wordt in de exploitatie gecompenseerd door de lage financieringsrente en een hoger indirect rendement (verkoopopbrengst). Ook zal over enkele jaren de bouw van nieuwbouwwoningen nagenoeg eindig zijn. Bijna energieneutraal is in onze optiek voldoende. Een 'nul-op-de-meter' (NOM) woning waarbij via een Energie Prestatie Vergoeding (EPV) de huurder betaalt voor de voorzieningen, lijkt ons nu nog erg kostbaar en moeizaam te realiseren.

#### Transformatie vastgoedportefeuille

Door de verkoop van bestaande huurwoningen en de bouw van nieuwe multiwoningen vindt de noodzakelijke transformatie van de vastgoedportefeuille plaats. Behalve dat de nieuwe woningen beter aansluiten bij de toekomstige doelgroepen, sluiten ze aan bij de klimaatdoelstellingen en het bereiken van een CO2-neutrale portefeuille. De EI/EPA verbetert door deze strategie en tevens neemt de bouwkundige kwaliteit van de woningen en installaties toe. De laatst opgeleverde nieuwbouwwoningen hebben een A++++ EI-label en voldoen daarmee aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Deze BENGnormen worden vanaf 2020 als vervanger ingevoerd voor de EPC, EPA en EI richtlijnen. Deze nieuwe richtlijn is beter geschikt voor het bepalen van de route naar energieneutraal dan de huidige normen.

#### Energietabel NEN7120



De focus van Destion ligt vooral op de verdere verduurzamingstransitie van de bestaande woningvoorraad. Wanneer de energiebehoefte bekend is die uit de BENG-methodiek voortvloeit, kunnen we duidelijkere keuzes maken. Ook heeft de sector afspraken gemaakt om in 2050 energieneutraal te zijn. Dat betekent dat we nog dertig jaar hebben en stap voor stap de gebouwen voorraad CO2-neutraal kunnen maken.

Voor nu is nog onvoldoende duidelijk op welke wijze en wanneer we deze ambitie vorm kunnen gaan geven. We zijn ons nog steeds volop aan het oriënteren op de vele mogelijkheden.

#### EPA-label B / EI 1,28

Op dit moment komt de gemiddelde EI-index van het woningbezit van Destion uit op 1,28, een B label. Per complex kunnen de indexen afwijken van het gemiddelde. Daar waar in de kernvoorraad de Energie Index te hoog is, nemen we in ons groot onderhoudsprogramma maatregelen mee die zorgen voor een verdere reductie.

De woningen zijn voor zover mogelijk op alle onderdelen maximaal geïsoleerd. Een voor de hand liggende vervolgstap zouden PV-zonnepanelen en warmtepompen zijn. In deze begroting is voor 2019 een investeringsbudget opgenomen van € 500.000 voor het treffen van duurzaamheidsinvesteringen in de woningen. Bij het maken van de juiste keuzes laten we ons ook leiden door wet- en regelgeving van onze overheid. Maar ook het strategisch voorraadbeleid is belangrijk omdat daarin staat welke woningen vroegtijdig worden verkocht of gesloopt en de investeringen dus minder zinvol zijn.

Voor 2019 verkennen we de mogelijkheden om in combinatie met planmatige onderhoudswerkzaamheden aan de woningen en technische installaties PV-panelen te plaatsen tegen betaling (servicekosten) of een andere warmtebron aan te brengen bij vervanging van de cv-ketel.

### 3.2.5.3. Veiligheidsvoorzieningen

De veiligheid van onze huurders is belangrijk en we hebben eerder veel op dit gebied geïnvesteerd. Alle woningen zijn voorzien van rookmelders. Deze hebben bij een forse woningbrand al hun nut bewezen. Waar mogelijk, plannen we verbeteringen van de veiligheid. Voor 2019 hebben we het aanbrengen van onderstaande veiligheidsvoorzieningen gepland.

#### *Achterpaden*

Als het nodig blijkt, herstellen of vervangen we de achterpaden en brengen deze in optimale conditie. Het project 'achterpadenverlichting' is in 2018 gestart en nog niet volledig uitgevoerd. Een deel van de werkzaamheden hevelen we over naar 2019. Voor deze werkzaamheden is € 35.000 begroot. Het betreft een van onze leefbaarheidsprojecten.

#### *Inbraak werend hang- en sluitwerk*

Waar we de eerstvolgende jaren de kozijnen vervangen, brengen we indien nodig veiliger hang- en sluitwerk aan. We combineren deze veiligheidsingreep ook met het schilderwerk wanneer dit nodig blijkt. Ondertussen is bij onze woningen het hang- en sluitwerk grotendeels vervangen.

#### *Asbest risico-inventarisatie*

Van elk type woning, gebouwd voor 1994, hebben we van de bouwkundige delen in beeld of ze asbesthoudend zijn of niet. Betreffende huurders zijn hierover allemaal schriftelijk geïnformeerd, in de woning is een sticker die aangeeft welke materialen het betreft. De asbestinventarisatie is vertaald in een asbestbeleidsplan. Hierin staat wanneer we wel of niet saneren en welke werkprocessen we daarbij volgen.

De wetgever heeft een traject in gang gezet om asbestverdachte daken, die in contact zijn met de buitenlucht, voor 2024 te verwijderen. In onze meerjarenplanning houden we hier rekening mee. We combineren waar mogelijk dit met ander werk. In 2019 gaan we honderd asbesthoudende daken van bergingen complexgewijs vervangen. Hiervoor hebben we een bedrag van € 222.325 begroot.

### 3.2.5.4. In stand houden van de voorraad

In de volgende tabel staan alle onderhoudskosten die Destion voor 2019 heeft begroot.

#### *Onderhoudsbegroting 2019*

Onderhoudssoort	Woningen	Overig	Totaal
Gepland instandhoudingsonderhoud	€ 1.574.350	€ 379.164	€ 1.953.515
Niet gepland instandhoudingsonderhoud	€ 759.237	€ 43.663	€ 802.901
Klachtenonderhoud	€ 140.998	€ 29.565	€ 170.564
Onderhoudservice	€ 68.683	€ 6.825	€ 75.508
Mutatieonderhoud	€ 117.649	€ 2.673	€ 120.322
Cv-klachtenonderhoud	€ 99.459	€ 8.205	€ 107.664
Verzekeringen glas en eigen risico	€ 22.000	€ 0	€ 22.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 2.782.378</b>	<b>€ 470.098</b>	<b>€ 3.252.476</b>

### 3.2.5.4.1. Gepland instandhoudingsonderhoud

Het gepland instandhoudingsonderhoud is voor het behoud van de woningen de belangrijkste onderhoudsactiviteit. Het is ook de grootste onderhoudspost in de onderhoudsbegroting. In de volgende tabel staan de voor 2019 geplande onderhoudswerkzaamheden uitgesplitst naar kostensoort voor onze woningen. Afhankelijk van de situatie kan dit onderhoud gecombineerd worden uitgevoerd.

#### Gepland instandhoudingsonderhoud 2019

Omschrijving	Woningen
Asbestsanering	€ 222.325
Bestravingswerkzaamheden	€ 27.951
Brandveiligheidswerkzaamheden	€ 71.441
Buitenschilderwerk	€ 356.319
Cv-installatiewerkzaamheden	€ 136.260
Dakwerkzaamheden platte daken	€ 24.985
Dakwerkzaamheden schuine daken	€ 152.675
Gevel-, voeg- en metselwerkzaamheden	€ 165.316
Groenonderhoud	€ 144.449
Hang- en sluitwerk check	€ 2.282
Installatiewerkzaamheden	€ 168.169
Interieurwerkzaamheden	€ 1.293
Legionellabestrijding	€ 2.371
Liften	€ 80.524
Verlichting aanbrengen en onderhouden	€ 17.984
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.574.350</b>

### 3.2.5.4.2. Ongepland instandhoudingsonderhoud

Niet voor iedere planmatige onderhoudsactiviteit is het gewenst dit op initiatief van Destion uit te voeren, maar juist af te stemmen op de vraag van de huurder. Dit vraaggestuurd onderhoud is in de begroting opgenomen als niet gepland instandhoudingsonderhoud. En er is natuurlijk altijd onderhoud nodig dat niet te voorzien is geweest, of dat niet gepland kan worden.

De klachtenopzichter en de mutatiemedewerker beoordelen dit ongepland instandhoudingsonderhoud. Zij beoordelen of het betreffende bouwdeel aan vervanging of onderhoud toe is. De verantwoordelijkheid voor het budgetbeheer zit daarom bij de afdeling Wonen. Voor niet gepland instandhoudingsonderhoud is in 2019 een bedrag van € 759.238 opgenomen voor onder andere de volgende werkzaamheden:

- 45 badkamers geheel renoveren
- 35 toiletten renoveren
- 35 keukeninrichtingen met wandtegels vervangen
- 35 alleen keukeninrichtingen vervangen
- zachtboardplafonds vervangen
- stukadoorswerk herstellen/vervangen
- incidenteel binnenschilderwerk
- ongeplande asbestverwijdering
- incidenteel radiatoren vervangen

### 3.2.5.4.3. Klachtenonderhoud

Het klachtenonderhoud dat Destion aan de woningen en installaties uitvoert, komt meestal onverwacht of als gevolg van een calamiteit. Meestal zijn dit storingen en gebreken aan de technische installaties en kleine gebreken aan de woning, zoals: ramen of deuren. Voor onze woningen is voor 2019 een totaalbedrag van € 140.998 begroot. Dit betekent ongeveer € 55 per woning.

### 3.2.5.4.4. Onderhoudsservice

Als extra service voor onze huurders bieden we hen kosteloos een onderhoudsservice aan. Hierin zit een groot aandeel huurdersonderhoud dat volgens het Besluit kleine herstellingen (Artikel 240 boek 7 van BW) voor rekening van de huurders komt. Recent hebben we aan dit pakket toegevoegd het schoonmaken van de dakgoten.

We maken ze gemiddeld eenmaal per vijf jaren schoon. Voor onze woningen is een bedrag van € 68.683 begroot. Dit komt neer op € 28 per woning.

#### **3.2.5.4.5. Mutatieonderhoud**

Bij beëindiging van de huurovereenkomst wordt de woning met de vertrekkende huurder geïnspecteerd en daarna aan een volgende nieuwe huurder opgeleverd. Daarbij vinden meestal mutatiwerkzaamheden plaats om de woning weer voor verhuur geschikt te maken. De werkzaamheden variëren enorm. We gaan uit van ongeveer 120 mutaties per jaar. Per woning betekent dit een gemiddeld bedrag van ongeveer € 980.

#### **3.2.5.4.6. Cv-onderhoud**

Het cv-onderhoud omvat het storingsonderhoud en het periodiek onderhoud dat aan de cv-installaties wordt verricht. Voor de uitvoering kiezen we voor een combinatie van Feenstra en onze eigen onderhoudsdienst. Voor onze woningen is een bedrag van € 136.260 begroot. Daarnaast hebben we te maken met losse storingen. Voor dit cv-klachtenonderhoud is € 99.459 begroot. In al ons onroerend goed wordt periodiek onderhoud uitgevoerd aan de cv-ketels. Dit kent zijn eigen dynamiek.

### 3.3. WONEN EN ZORG (EN WELZIJN)

We ontkomen niet aan de vergrijzing die de volgende decennia verder zal doorzetten en waardoor de leeftijdsamenstelling van de Nederlandse bevolking drastisch verandert. 45% van de huurders van Destion is ouder dan 65 jaar en 25% ouder dan 75 jaar. Deze ontwikkelingen spelen een grote rol in het strategisch voorraadbeleid van Destion. Op basis van deze ontwikkelingen zijn op langere termijn minder woningen nodig en is de kans op leegstand reëel aanwezig. Met de verkoop van gezinswoningen en de bouw van voornamelijk multiwoningen die primair geschikt zijn voor ouderen, maar ook voor jongeren, anticiperen we hier adequaat op. In het verleden hebben we met zorgpartijen zorgcomplexen gerealiseerd voor ouderen en mensen met een verstandelijke beperking. De doelgroep ouderen met een zorgvraag, neemt in de toekomst zeker toe en dat vraagt wellicht om extra zorgcomplexen. Van de tweede doelgroep zien we de omvang afnemen en daarmee neemt ook de vraag naar dit soort woongebouwen en –voorzieningen af. Om hier tijdig op te kunnen anticiperen, zijn we voortdurend in overleg met zorgpartijen.

#### *Huiskamer voor ouderen, Hoofdstraat Heijen*

In het bestemmingsplan Hoofdstraat is bij het stedenbouwkundig ontwerp al rekening gehouden met een huiskamer voor ouderen. Met de dorpsvereniging Heijen Mojjer hebben we overleg gevoerd over de wens en behoefte van deze huiskamer. Deze blijkt zodanig voldoende te zijn, dat er al een werkgroep is opgericht die deze voorziening mee vorm gaat geven.

Hiervoor is in de begroting 2019 een bedrag van € 125.000 gereserveerd. Het gebouw wordt opgenomen in het wooncomplex met acht multiwoningen en twee appartementen voor alleenstaanden of tweepersoonshuishoudens. Het gebouw wordt via een op te richten stichting kosteloos ter beschikking gesteld aan de ouderen uit het dorp. Wanneer de exploitatie op termijn niet haalbaar blijkt of de exploitatiestichting ophoudt te bestaan, kan de bestemming van de ruimte altijd worden gewijzigd in woondoeleinden.

#### 3.3.1. Samenwerking met aanbieders van ouderenzorg

De samenwerking die Destion heeft met de verschillende ouderenzorgaanbieders in de regio, zoals De Zorggroep, Proteion en diverse thuiszorgorganisatie, blijven we onverminderd voortzetten. Samen met deze zorgpartijen kijken we of er van Destion op het gebied van zorgvastgoedontwikkeling of de exploitatie van de huidige objecten nog ontwikkelingen nodig zijn.

#### *De Zorggroep*

Het overleg met De Zorggroep over de toekomstige exploitatie van Maasduinen Staete in Nieuw Bergen is door bestuurswisselingen blijven liggen. We zijn in afwachting van het vervolg waarbij het initiatief bij De Zorggroep ligt. Het gebouw is nu ruim zeventien jaar in gebruik en de uitgangspunten waarop het gebouw destijds is ontwikkeld zijn inmiddels deels achterhaald. Om het gebouw daarop aan te passen dient onder andere de PG-verpleegafdeling naar het hoofdgebouw te worden verplaatst. In 2019 pakken we dit overleg verder op en onderzoeken de verschillende herontwikkelingsszenario's.

#### *Proteion*

Totdat de uitbreiding van de Libermannhof met PG-verpleegplaatsen op de begane grond is afgerond, exploiteert Proteion de Libermannhof in Gennep. Wanneer de uitbreidingen en verbouwingen gereed zijn, wordt het complex op basis van het scheiden van wonen en zorg geëxploiteerd. Daarbij zorgt Destion voor de verhuur en het beheer van de gebouwen en verzorgt Proteion het zorgdeel. Om de zorgomvang te garanderen worden de appartementen op basis van zorgvraag toegewezen.

#### *PG-verpleegwoningen*

In 2018 is het ontwerp- en aanbestedingsproces voor de uitbreiding met een nieuwe PG-verpleegafdeling op de begane grond afgewikkeld. Afhankelijk van de aanbesteding en beschikbaarheid van bouwbedrijven, zijn in 2018 nog de werkzaamheden gestart. De overige appartementen in het gebouw zijn bestemd voor zorgbehoevende ouderen.



Nadat de uitbreiding met de PG-afdeling is afgerond, wordt in het gebouw het nodige planmatig en esthetisch onderhoud uitgevoerd. Daarnaast is het ook nodig dat de omgeving rondom het complex wordt aangepast aan de nieuwe gebouwinrichting en exploitatiefilosofie. Ondanks dat er nog geen uitgewerkte plannen zijn, is er een budget opgenomen van € 1.095.000.

#### *Hospice De Orchidee*

Gelijktijdig met de uitbreiding met de PG-verpleegwoningen, wordt ook de realisatie van een hospice verder uitgewerkt. Hierover zijn we al een aantal jaren met stichting De Orchidee in gesprek. Een zelfstandige hospice met 24-uurs zorg is een te groot risico. De combinatie met het verpleegcomplex biedt kansen om de 24-uurs hospice te integreren. Voor het realiseren van de hospice is een budget van € 900.000 gereserveerd.

### **3.3.2. Samenwerking met aanbieders van verstandelijke gehandicaptenzorg**

Destion heeft regelmatig en veelvuldig contact met Dichterbij over hun huisvestingsvraagstukken. Zij zijn in de regio de grootste aanbieder van zorg voor mensen met een verstandelijke beperking. Destion verhuurt een aanzienlijk aantal gebouwen aan Dichterbij voor de huisvesting van hun cliënten. Zoals veel zorgaanbieders is Dichterbij door de veranderende regelgeving en maatschappelijke ontwikkelingen erg kwetsbaar in de continuïteit van haar bedrijfsvoering. De exploitatie van de groepswoningen die eigendom zijn van Destion, kan daarmee onder druk komen te staan. Samen met Dichterbij bespreken we dan ook regelmatig de sectorontwikkelingen en mogelijkheden van deze gebouwen.

#### *Merovingenstraat, Mook*

De huurovereenkomst van twee groepswoningen aan de Merovingenstraat in Mook is geëxpireerd en wordt op dit moment verhuurd zonder lange opzegtermijn. Dichterbij heeft aangegeven het gebouw te willen huren mits het twaalf zelfstandige appartementen worden. We twijfelen nog of we aan dit verzoek meewerken, omdat hiervoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd en de investeringen onevenredig hoog zijn. Gezien onze ervaringen bij dit soort wijzigingen en de diverse onzekerheden, hebben we geen budget in de begroting opgenomen.

#### *Kleinschalige zorgwoningen*

Destion verhuurt twee gezinsvervangende clusterwoningen in Afferden en Gennep aan kleine zorgstichtingen voor mensen met een verstandelijke beperking. De stichtingen bestaan uit de ouders van gehandicapte kinderen waarbij zij de zorg regelen en inkopen. Overleg met deze stichtingen is gericht op vraagstukken rondom de verhuur van de gebouwen.

### **3.3.3. Samenwerking met aanbieders van beschermd wonen**

Voor mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek, is er het beschermd wonen. Nadat de huurovereenkomst van het pand aan de Leenherenstraat in Mook met Dichterbij expireerde, heeft zich een nieuwe zorgaanbieder gemeld. De stichting Helder huisvest nu in dit gebouw mensen volgens het beschermd wonen concept. Hiermee heeft het gebouw zijn maatschappelijk karakter kunnen behouden. In 2019 zullen de eerste cliënten uitstromen uit de instellingen richting een zelfstandige huurwoning. Destion zal op basis van passendheid en beschikbaarheid deze mensen huisvesten. Voor Noord-Limburg heeft Destion hierover in regionaal verband afspraken gemaakt met zorgpartijen en gemeenten.

### **3.3.4. Samenwerking met aanbieders van welzijnsdiensten**

Het contact en de samenwerking met regionale welzijnsorganisaties is zeer gering. Als dit er al is, is dat vaak via de gemeenten bij projecten waarbij het welzijn van bewoners aan de orde komt. De ongeletterdheid onder onze doelgroep is groot. Hierdoor missen huurders informatie en lopen ze vergoedingen mis. Bij een huisbezoek wijzen we de huurders op Humanitas, Welkom op Weg en de papieren brigade om ze verder te helpen. Zo nodig leggen wij de contacten voor ze.

### **3.3.5. Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)**

Samen met de Huurdersraad en de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar heeft Destion prestatieafspraken gemaakt. Daarin zijn ook afspraken opgenomen op het gebied van de uitvoering van de gebouw gebonden Maatschappelijke Ondersteuning.

Zo is onder andere vastgelegd dat Destion multiwoningen beschikbaar stelt aan mensen die op basis van de WMO een medische verhuisindicatie krijgen. Ook is vastgelegd dat bij een mutatie van woningen waarin hoge aanpassingsinvesteringen zijn gedaan, de gemeenten als eerste de mogelijkheid krijgen deze woning voor de doelgroep te vorderen.

### **3.4. BEVORDERING LEEFBAARHEID**

Destion besteedt veel aandacht aan de woonomgeving rondom haar woningen en als daar verbeteringen noodzakelijk zijn, investeren we ook daarin. Het betreft dan meestal fysieke investeringen en in mindere mate investeringen in de organisatorische of ondersteunende sfeer.

#### *De Voorzieningenwijzer*

In 2018 zijn we gestart met een pilot van 'De Voorzieningenwijzer'. De Voorzieningenwijzer is een organisatie die huurders (deelnemers) adviseert onder andere over mogelijke financiële besparingen. Dit leidt ertoe dat sommige deelnemers besluiten over te stappen naar een andere marktpartij, bijvoorbeeld een andere zorgverzekeraar of energieleverancier. Ook wordt onderzocht welke financiële regelingen en tegemoetkomingen er blijven liggen. Hiermee kunnen huurders een aanzienlijke kostenbesparing bereiken en dat komt de financiële positie van de huurders ten goede. Wanneer de pilot het beoogde resultaat behaalt, zal dit in 2019 worden voortgezet. Daarbij zullen we dan ook de gemeenten vragen of zij in dit project willen participeren.

#### *Woonomgevingen*

Zoals gezegd gaat het merendeel van het leefbaarheidsbudget op aan fysieke leefbaarheidsprojecten. Dit budget zetten we waar nodig in voor de verbetering van de woonomgevingen rondom de bestaande en nieuwe woningen. We hebben geen specifieke projecten benoemd, maar we hanteren het budget dat daarvoor in de Woningwet is genoemd. Bij het bedrag van € 125 per woning komt dit voor 2019 uit op een totaal budget van ruim € 300.000.

### 3.5. HET HUISVESTEN VAN DE PRIMAIRE DOELGROEP

#### 3.5.1. Woonruimteverdeling

Woningzoekenden die bij Destion willen gaan huren kunnen zich als woningzoekende registreren. Zij kunnen zich eenvoudig en kosteloos inschrijven via MijnDestion. Daar kunnen zij ook reageren bij interesse voor een beschikbare woning. De portal voert de selectie automatisch uit en selecteert op basis van de toewijzingscriteria de kandidaat die als eerste voor de woning in aanmerking komt.

Destion hanteert een woningtoewijzingsstelsel dat is gebaseerd op een combinatie van distributie- en aanbodmodel. Bij dit stelsel schrijven woningzoekenden zich in en bouwen ze vanaf de inschrijfdatum inschrijfduur op. Wanneer een woning beschikbaar komt voor verhuur, gaat de toewijzing naar degene die op de woning heeft gereageerd en de langste inschrijfduur heeft.

#### *Inkomensgrenzen*

Bij het toewijzen van de sociale huurwoningen houden we rekening met de Woningwet. Daarin zijn de inkomensnormen en passendheidstoets van belang. Voor wat betreft de inkomensnorm wijzen we jaarlijks 80% van onze vrijgekomen sociale huurwoningen toe aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 36.798 (prijsspeil 2018). Voor 20% mogen we jaarlijks een uitzondering maken. Deze vrije ruimte zetten we in bij seniorenwoningen als het nodig is, waarbij we voor wat betreft het inkomen een bovengrens van € 47.058 (prijsspeil 2018) hanteren. Voor onze eigen huurders, die een betaalbare woning achterlaten, geldt deze bovengrens niet.

De passendheidstoets zorgt ervoor dat mensen met een laag inkomen niet in een te dure woning terechtkomen. We bewaken dat huurtoeslagontvangers een woning krijgen toegewezen onder de aftoppingsgrens. Hiervoor hanteren we in principe de nullijn. Dit betekent 100% passend.

#### *Vrije vestiging*

Zoals de Huisvestingswet bepaalt, is vrije vestiging voor iedereen die als woningzoekende bij Destion staat ingeschreven mogelijk. Bindingseisen gelden alleen als maatwerk onvermijdelijk is. We constateren dat er vaker onvrede is met het generieke toewijzingsbeleid, vooral daar waar men vindt dat er sprake is van enige schaarste. Zonder dat dit aangetoond is, doen we hier niets mee.

#### *Leeftijd en trouwe huurders*

De multiwoningen die voldoen aan de eisen van toegankelijkheid, wijzen we met voorrang toe aan woningzoekenden in de leeftijd 65+. Omdat deze woningen multifunctioneel zijn, kan iedereen hierop reageren. Hiermee zorgen we ervoor dat jongeren ook een kans hebben op deze woningen en dat woningen die minder populair zijn bij ouderen, toch kunnen worden verhuurd. Wel houden we in de gaten of de nieuwe bewoner qua leefstijl in de woning past en adviseren we waar nodig om te wachten op een beter passende woning.

Per 2018 wijzen we nieuwbouw seniorenwoningen met voorrang toe aan woningzoekenden van Destion die al heel lang huren bij Destion in het betreffende dorp. Hierdoor ontstaat ruimte in de bestaande woningvoorraad voor andere woningzoekenden.

#### *Woningruil*

Voor huurders van Destion is het mogelijk om de gehuurde woning te ruilen met een andere huurwoning van Destion of van andere verhuurders. Met het woningruilbeleid wordt de keuzevrijheid voor onze huurders vergroot en bieden we een mogelijkheid om sneller aan de gewenste woning te komen. Aan het ruilen van woningen stellen we bepaalde voorwaarden en passen de voorwaarden rondom inkomenseisen toe.

### 3.5.2. Starters en primaire doelgroepen

Van onze woningen zijn er 2.051 (90%) bereikbaar voor mensen met een laag inkomen. In onderstaande tabel staat de verdeling van de prijsklassen.

*Woningvoorraad naar prijsklasse per 1 september 2018*

	< 417,34	417,34-597,30	597,30-640,14	> 640,14	Totaal
Totaal absoluut	256	1795	129	100	2.280
Totaal relatief	11%	79%	6%	4%	100%

*\* exclusief Maasduinen Staete, Liebermannhof en groepswoningen Zorggroep en Dichterbij*

Destion hanteert een eenvoudig toewijzingsmethode. Hierdoor zijn de kansen voor de verschillende groepen woningzoekenden nagenoeg gelijk. Starters komen evengoed in aanmerking voor een sociale huurwoning als doorstromers.

De laatste jaren is het aantal mutaties afgenomen en is het aantal woningzoekenden verder gestegen. De tijd tussen de datum van inschrijving en datum huurcontract (inschrijftijd) is hierdoor verder toegenomen. Momenteel bedraagt de inschrijftijd tussen de 35 en 55 maanden en komt het gemiddelde uit op 45 maanden (ruim 3,5 jaar).

Sinds kort registreren we ook de zoektijd. Dit is de tijd dat een nieuwe huurder actief op zoek is geweest naar een woning. De gemiddelde zoektijd bedraagt tien maanden. Dit is beduidend korter dan de inschrijftijd.

Door in 2019 de nieuwbouw seniorenwoningen specifiek toe te wijzen aan huurders van Destion bevorderen we de doorstroming. Hiermee komen woningen vrij die weer verhuurd kunnen worden aan onder andere starters.

### 3.5.3. Bijdrage betaalbaarheid

De doelgroep voor sociale huurwoningen staat hoog op de politieke agenda. Huurtoeslagontvangers kunnen door de passendheidsnorm alleen nog maar woningen tot de aftoppingsgrens huren. Hierdoor zijn zij meestal aangewezen op oudere bestaande woningen omdat nieuwe woningen meestal duurder zijn en al snel boven deze aftoppingsgrenzen uitkomen. In de nieuwbouw houden we hier rekening mee en proberen we onder de huurtoeslaggrens de nieuwe woningen aan te bieden.

### 3.5.4. Urgentie

#### *Vergunninghouders*

Het COA koppelt vergunninghouders aan specifieke gemeenten. In samenwerking met de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar, draagt Destion bij aan het tijdig huisvesten van vergunninghouders. De regelgeving en verantwoordelijkheden rondom de woningtoewijzingen zijn daarbij maatgevend.

Sinds 1 juli 2017 is de wet aangepast. Dit houdt in dat vergunninghouders niet automatisch met urgentie worden gehuisvest. Destion heeft met de drie gemeenten afgesproken dat dit wel gebeurt. Dit om de kans op een woning en een spoedige integratie te bevorderen.

#### *Medische urgentie*

Woningzoekenden met een medisch verhuisadvies vanuit de afdeling WMO bij de gemeente, komen met voorrang in aanmerking voor een woning. De afspraak is dat zij de eerste passende woning accepteren en dat anders de urgentie vervalft.

### **3.6. HET BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER**

#### **3.6.1. Huurdersraad Destion**

De positie van de Huurdersraad Destion ligt vast in de statuten. De Huurdersraad is de huurdersvertegenwoordiging voor Destion en als huurdersbelangen-organisatie een volwaardige overlegpartner van Destion en de gemeenten. Samen met deze partijen maken we prestatieafspraken en evalueren we deze jaarlijks. Ook draagt de huurdersorganisatie minimaal twee van de vijf leden voor de Raad van Commissarissen voor en betrekken we hen bij de werving van alle nieuwe commissarissen.

Destion heeft met de Huurdersraad een samenwerkingsovereenkomst welke is opgesteld volgens een model van de Woonbond. Deze overeenkomst is gebaseerd op de Overlegwet en daarin is onder andere vastgelegd wanneer Destion de raad om advies of eventueel instemming dient te vragen.

Voor 2019 is een budget beschikbaar van € 16.000 om de werkzaamheden van deze huurdersvertegenwoordiging te ondersteunen. Dit budget is bestemd voor reis- en presentiekosten van de leden, het volgen van cursussen en opleidingen en de contributie van de Woonbond. De Huurdersraad krijgt secretariële ondersteuning van de afdeling Bestuursondersteuning van Destion.

#### *RvC-budget leefbaarheid*

De Raad van Commissarissen ziet af van het honorarium dat het VTW adviseert. Het verschil van dat honorarium en het werkelijke honorarium van de raad, heeft de RvC in de vorm van een RvC-budget leefbaarheid aan de Huurdersraad ter beschikking gesteld. In 2019 kunnen zij € 19.000 besteden aan leefbaarheidsdoelen in alle woonkernen. Bij de toekenning van deze budgetten dienen ze zich uiteraard te houden aan de Woningwet. Destion heeft bij de besteding ervan geen advies of vetorecht.

#### **3.6.2. Regionale geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg**

Er is een Regionale geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg opgericht voor de kwesties die door woningcorporaties uit Noord- en Midden-Limburg worden voorgelegd. Deze onafhankelijke commissie behandelt de geschillen voor alle aangesloten corporaties. De inrichting en werkwijze is overeenkomstig de voorwaarden die de Woningwet daaraan stelt. De kosten van deze commissie worden onder de deelnemende corporaties naar rato verhuureenheden verrekend, en per voorgelegd geschil betaalt men een aanvullende bijdrage. De bijdrages waren in het verleden nagenoeg nihil.

#### **3.6.3. KWH-Huurlabel**

De kwaliteitsbeleving van onze huurders bij onze dienstverlening laten we ook komend jaar weer meten door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Dit levert heel veel informatie op om onze dienstverlening te optimaliseren. Met name de feedback die huurders verstrekken door de open vragen te beantwoorden zijn vaak direct bruikbaar voor verbetering. We streven ernaar ook in 2019 weer een acht of hoger te scoren op klanttevredenheid.

#### **3.6.4. Bewonersparticipatie bij onderhoud**

Daar waar het zinvol en mogelijk is, worden de huurders van Destion betrokken bij het tot stand komen van onderhoudsplannen. Zo bepaalt de huurder bij het vraag gestuurd binnenonderhoud wanneer en op welke wijze men dit uitgevoerd wil hebben en heeft men inspraak en keuzevrijheid bij de toe te passen materialen bij keukens, badkamer en toiletwerkzaamheden.

Bij het uitvoeren van het buitenschilderwerk betrekken we bij met name de monotone rijtjeswoningen en waar dat mogelijk en gewenst is, de bewoners bij de te maken buitenkleurkeuze. De voorkeur is zoveel mogelijk een individuele keuze geworden en zorgt voor variatie in een woonblok. Waar het een appartementenblok betreft, zoeken we juist naar samenhang.

### **3.6.5. Bewonersparticipatie bij nieuwbouw**

Om toekomstige huurders van de nieuwbouwwoningen keuze te bieden op de afwerking van badkamers, toiletten en keukens wijzen we deze huurwoningen zo vroeg mogelijk toe in het bouwproces.

De huurders van nieuwbouwwoningen hebben de mogelijkheid om zelf de wand- en vloertegels en keukeninrichtingen voor hun woning te kiezen. Om dit eenvoudig mogelijk te maken, werken we bij de toelevering van het basisassortiment met Geurts van Bergen. Dit basisassortiment kan de toekomstige huurder ook tegen betaling uitbreiden of door een andere uitvoering vervangen.

### **3.6.6. Dienstverlening derden**

*Verhuurmanagement voor particuliere huurwoningen*

In samenspraak met de gemeenten Bergen en Mook en Middelaar, verzorgt Destion voor vijf jaren (2019 wordt het derde jaar) het verhuurmanagement van enkele particuliere woningen die beschikbaar zijn gesteld voor de verhuur aan vergunninghouders. Deze verhuurmethodiek is ingezet om leegstaande particuliere woningen voor deze huisvesting in te zetten en de eigenaren te ontzorgen. Voor deze dienstverlening aan derden heeft de Autoriteit woningcorporaties Destion toestemming verleend.

### **3.7. WAARBORGEN VAN DE FINANCIËLE CONTINUÏTEIT**

#### **3.7.1. Winst- en verliesrekening**

De huuropbrengst is de grootste inkomstenbron van Destion. Daarnaast draagt ook de verkoop van bestaande huurwoningen aanzienlijk bij aan de inkomsten. De verkoop van deze woningen is vooral nodig om de woningportefeuille te transformeren naar minder gezinswoningen en meer multiwoningen. De verkoopopbrengsten hebben grote invloed op de financiële mogelijkheden en dus de meerjarenprognose en de winst- en verliesrekening van Destion. De omvangrijkste uitgaven van Destion bestaan uit belastingen en heffingen, onderhoudskosten, rentekosten en bedrijfslasten.

#### **3.7.2. Financiële meerjarenprognose (FMP)**

In de financiële meerjarenprognose (FMP) liggen de strategische uitgangspunten van het ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk" ten grondslag. Daarin hebben we onder andere zorgvuldig beoordeeld welke ingrepen er de eerstvolgende jaren nodig zijn en welk onderhoud er aan gebouwen en installaties nodig is. We bekijken welke bouwprojecten uit de ontwikkelingsvisie van de vastgoedportefeuille we daadwerkelijk kunnen realiseren.

In de FMP houden we tevens rekening met bouwprojecten waarvan de doorgang nog onzeker is, waardoor het goed mogelijk is om op nieuwe ontwikkelingen te anticiperen. Ook het aantal van vijftien te verkopen woningen hebben we met enige voorzichtigheid bepaald. In het afgelopen jaar zagen we dat de verkoop van woningen hoger lag dan was begroot. De doorverkoop van Slimmer Kopen<sup>®</sup> woningen van kopers, levert een aantrekkelijke nabetaling van de korting aan Destion op.

De meerjarenprognose van Destion laat op basis van de gehanteerde parameters een stabiel beeld zien en hebben we zodanig opgesteld dat de solvabiliteit en kasstromen voldoende en stabiel zijn. De jaarlijkse operationele kasstromen voldoen aan de voorwaarden die de Raad van Commissarissen en het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (WSW) daaraan stellen. We zorgen voor verschillende scenario's, waarbij we kijken naar onder andere structurele leegstandsrisico's, het wegvallen van de verkoop van bestaande woningen en lage jaarlijkse huurverhogingen. Al deze scenario's laten een verantwoorde financiële continuïteit zien.

#### **3.7.3. Marktwaaarde vastgoedportefeuille**

De activawaaarde van Destion is bepaald op basis van marktwaaarde. We hebben daarbij de light versie gehanteerd en ons geconformeerd aan het marktwaaarderingshandboek van de Autoriteit woningcorporaties. Deze methodiek is voor de bepaling van de balanswaarde verplicht. Het handboek voor 2018 wordt pas aan het einde van het jaar gepubliceerd. Daarom zijn nu de huidige cijfers aangehouden. Op basis hiervan komt het balanstotaal eind 2019 uit op € 239.830.000.

#### **3.7.4. Verhuurdersheffing**

Verhuurders van meer dan tien sociale huurwoningen betalen de verhuurdersheffing. Verhuurders van commercieel vastgoed of duurdere huurwoningen krijgen die heffing dus niet. Het heffingspercentage voor 2019 is bepaald op 0,59% van de WOZ-waarde van de woningen. Dit komt neer op een heffing van € 1.870.000. Op basis van deze informatie is in de financiële meerjarenprognose voor alle volgende jaren rekening gehouden met deze heffingen.

#### **3.7.5. Sanering- en projectsteun**

De sanering- en projectsteunfondsen en heffingen worden uitgevoerd door de Autoriteit woningcorporaties. Om de steunfondsen te vormen, dienen corporaties zo nodig een heffing te betalen. Voor 2018 hebben we volgens de aanbeveling rekening gehouden met een heffing van 1% van de huurinkomsten. Dit komt neer op een heffing van € 167.000.

#### **3.7.6. Vennootschapsbelasting (VpB) woningcorporaties**

Woningcorporaties moeten over al hun verhuuractiviteiten vennootschapsbelasting betalen. Om de VpB-heffingen te minimaliseren is er in 2013 voor gekozen om de WOZ-waardedaling van de vastgoedportefeuille in te zetten voor vermindering van de heffingen. Dit heeft geresulteerd in een actieve belastinglatentie in de jaarrekening. Deze neemt de komende jaren af zodat er geen betaling hoeft plaats te vinden.

De VpB-lasten worden jaarlijks verrekend met de eerder gevormde actieve belastinglatentie. Voor 2019 verwachten we een VpB-belasting van € 1.618.000.

### **3.7.7. Huurbeleid**

Woningcorporaties kunnen de huren op basis van het door de overheid vastgestelde Huurbeleid verhogen. In 2018 hebben we vanwege het honderdjarig bestaan van Destion ervoor gekozen om alle huurders een korting te verstrekken en geen huurverhoging te berekenen.

In de voorgaande jaren heeft Destion al een gereserveerd verhogingsbeleid gevoerd en is er 'slechts' een keer een inkomensafhankelijke verhoging geweest. Het toekomstige huurbeleid is nu niet meer gebaseerd op de jaarlijkse huurverhogingen maar de totale jaarlijkse huursombenadering. Dit komt erop neer dat er een integrale huurverhoging mag zijn waarbij de jaarlijkse huurverhoging en die van een huurharmonisatie samen worden opgeteld. Destion hanteert in 2019 een huurverhoging die past bij de doelgroep en bijdraagt aan het betaalbaar houden van de huurwoningen. De huurder staat wat ons betreft daarbij centraal.

#### *Huurharmonisatie*

Nu het wettelijke woningwaarderingssysteem 'stabiel' is, hebben we het afgelopen jaar voor het eerst een huurharmonisatiebeleid vastgesteld. Dit beleid is eind 2018 geëvalueerd en wordt zo nodig aangepast. Op dit moment komt het streefpercentage neer op een huurprijs van 59% van de maximaal redelijke huur voor woningen en 62% voor appartementen. Ook worden huren verlaagd als deze bij mutatie te hoog blijken te zijn.

### **3.7.8. Huurachterstanden**

Gelukkig zijn de huurachterstanden bij Destion laag. De afgelopen jaren ligt de huurachterstand gemiddeld rond de 0,6% van de huuropbrengst en dat is lager dan het landelijke gemiddelde. Deze lagere huurachterstand is vooral te danken aan het goede betaalgedrag van onze huurders. Om achterstanden te beperken blijven we huurders tijdig benaderen als ze in betalingsproblemen dreigen te komen.

Bij Destion kunnen de huurders kiezen uit verschillende huurbetalingsmogelijkheden. Men kan kiezen voor automatisch afschrijven op verschillende datums, maar men kan ook maandelijks een factuur ontvangen of via pin betalen. Met een snelle zakelijke maar zeker ook persoonlijke benadering bij betalingsproblemen, willen we voorkomen dat de huurders in onoverzienlijke situaties terecht komen. Al snel benaderen onze relatiemedewerkers de huurders waarvan we denken dat ze in betalingsproblemen dreigen te komen, met de vraag of zij begeleiding of financiële hulp nodig hebben. De huurder kan bijna altijd gebruik maken van een renteloze betalingsregeling.

Met het project De Voorzieningenwijzer, willen we vooral de mensen ondersteunen die kampen met hun financiële positie en wellicht betaalbaarheidsproblemen ondervinden. Met dit project kunnen huurders op de uitgaven besparen en bezuinigen op posten waarvan men zich vaak niet bewust is.

### **3.7.9. Huurstijging**

In de financiële meerjarenprognose is voor alle volgende jaren rekening gehouden met een jaarlijkse huurverhoging van 1% voor alle woningen en gebouwen. Ook voor 2019 is gerekend met een huursomverhoging van 1%. Onduidelijk is nu nog welk percentage er op 1 juli 2019 wordt toegestaan en gehanteerd. In het ondernemingsplan hebben we vastgelegd dat dit inflatievolgend zal zijn. Zoals eerder al stond geschreven staat de betaalbaarheid voor onze huurders en dan vooral zij die al vele jaren huren voorop.

### **3.7.10. Verkoopbeleid bestaande huurwoningen**

Bij de verkoop van bestaande huurwoningen houden we ons aan het door het ministerie toegestane verkoopbeleid. Van de in 2009 gelabelde 545 verkoopwoningen zijn er op dit moment nog ongeveer 346 woningen te koop. Deze woningen blijven voor de zittende huurders direct te koop. Huurders kunnen een woning met huurderskorting én Slimmer Kopen<sup>®</sup>-korting kopen.



Wanneer de zittende huurder de woning niet koopt, kan deze blijven huren en blijven rekenen op dezelfde service en onderhoud als andere huurders. Zodra een huurder de huurovereenkomst van een woning uit het verkoopbeleid beëindigt, bieden we deze woning te koop aan.

Om de aankoop van een woning voor de sociale doelgroep mogelijk te maken, bieden we naast reguliere koop ook een sociale koopconstructie aan. Alle bestaande huurwoningen uit het verkoopbeleid kunnen ook worden gekocht volgens het koopproduct Slimmer Kopen<sup>®</sup>. Bij deze laatste koopconstructie kan men de woning kopen met een extra korting tot maximaal 30%. Hierbij gelden dan afspraken over de terug- of doorverkoop van de woning en de deling van verkoopwinst of -verlies.

Voor de begroting 2019 hebben we uitsluitend rekening gehouden met de verkoopopbrengst van vijftien willekeurige woningen volgens de koopconstructie Slimmer Kopen<sup>®</sup>, dus geen reguliere verkopen.

De volledige verkoopopbrengst is geraamd op € 1.417.500.

### 3.8. EXTERNE CONTACTEN

#### 3.8.1. Gemeenten

Destion is actief in de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar. Tevens verhuren we negen appartementen in de gemeente Heumen. Met de eerste drie gemeenten voert Destion regelmatig overleg op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Bij deze besprekingen gaat het voornamelijk over de prestatieafspraken, huisvestingtaken van de diverse doelgroepen en eventuele bouwprojecten in de gemeente.

##### *Prestatieafspraken*

In 2017 hebben we met de Huurdersraad en gemeenten de prestatieafspraken gemaakt. Met deze afspraken liepen we voor op de toen nog vast te stellen gemeentelijke woonvisies. De prestatieafspraken zijn opgesteld op basis van de hoofdonderwerpen zoals die in de Woningwet zijn benoemd, namelijk:

- nieuwbouw van sociale huurwoningen
- betaalbaarheid van de woningen
- huisvesting van specifieke doelgroepen
- kwaliteit en duurzaamheid van de woningen

##### *Bod op woonvisies*

Op basis van de prestatieafspraken brengen we jaarlijks een bod uit aan de gemeenten. In dit bod houden we rekening met de woonvisies en de actuele ontwikkelingen die binnen de gemeenten plaats vinden. Met name de gemeente Gennep en Mook en Middelaar willen de verkoop van bestaande huurwoningen beperken. Destion gaat er vanuit dat het aantal sociale huurwoningen gelijk blijft en de verkoop parallel loopt met de bouw van nieuwe woningen. In het bod hebben we hier afspraken over gemaakt.

#### 3.8.2. Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)

Namens het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties houdt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de corporatiesector.

##### *Autoriteit Woningcorporaties (Aw)*

De Aw functioneert onafhankelijk ten opzichte van de sector en van de politiek en bevordert de gewenste professionalisering van het toezicht. Op basis van de Woningwet zijn afgelopen jaar diverse governance documenten opgesteld en/of aangepast en ter goedkeuring aan de autoriteit voorgelegd. Ook wordt voorafgaand aan een (her)benoeming van commissarissen goedkeuring gevraagd. Dat doen we ook in 2019 bij de herbenoeming van de heer Linders.

Bijzonder is dat de woningcorporaties dit externe toezicht van de Autoriteit woningcorporaties zelf moeten financieren. De kosten hiervoor hebben we in 2019 begroot op een bedrag van ongeveer € 25.000.

##### *Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt ervoor dat deelnemende corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo optimaal mogelijke financieringskosten. Dat doet WSW door borg te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van door WSW geborgde leningen van corporaties. De borgstelling van WSW is ingebed in een zekerheidsstructuur. WSW-deelnemers hebben naar WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, doet WSW geen beroep op deze obligoverplichting. Eerder stelde WSW de hoogte van het obligotarief vast op 3,85%. De grondslag waarover WSW het obligotarief berekent, is het schuldrestant van de geborgde lening met uitzondering van de leningtypen variabele hoofdsom en voor collegiale financiering.

### **3.8.3. Platform Limburgse Woningcorporatie**

In het Platform Limburgse Woningcorporaties zijn de woningcorporaties in Limburg verenigd. In de bijeenkomsten wisselen corporatiebestuurders informatie uit over actuele sectorontwikkelingen en vindt afstemming plaats over bepaalde beleidsthema's. In de vergaderingen worden de bestuurders ook door een lid van het Aedes bestuur bijgepraat over actualiteiten in de sector.

### **3.8.4. Samenwerkingsverband Woningcorporaties Noord- en Midden-Limburg**

Het Samenwerkingsverband Noord- en Midden-Limburg houdt zich nog uitsluitend bezig met de organisatie en het in stand houden van de Regionale Geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg. Destion is deelnemer en maakt van deze commissie gebruik. De geschillencommissie voldoet aan de vereisten uit de woningwet.

### **3.8.5. Domaas**

Destion is lid van de vereniging Domaas. Domaas is een samenwerkingsvereniging van nu nog veertien kleine woningcorporaties uit Limburg en een uit Noord Brabant. Samen zijn deze corporaties goed voor de verhuur van ruim 20.000 woningen in Limburg. Het aantal corporaties die verenigd zijn in Domaas, neemt door fusies verder af.

De corporaties in dit samenwerkingsverband kiezen voor zelfstandigheid en voor samenwerking. Voor de diverse afdelingen van de corporaties worden voor de managers/ teamleiders bijeenkomsten georganiseerd waarbij de operationele kwesties waarmee zij te maken krijgen besproken en zo nodig verder uitgediept worden. Ook organiseert men jaarlijks diverse opleidingen waarbij de bestuurders een deel van de vereiste permanente educatiepunten kunnen behalen.

### **3.8.6. Vereniging Toezichthouders van Woningcorporaties (VTW)**

De Raad van Commissarissen van Destion is aangesloten bij de Vereniging Toezichthouders van Woningcorporaties (VTW). De VTW is in de eerste plaats een beroepsvereniging. De VTW publiceert regelmatig en verzorgt workshops en lezingen over actuele vraagstukken met betrekking tot de volkshuisvesting en governance. Toezichthouders zijn onafhankelijk en dragen een eigen wettelijke verantwoordelijkheid. De VTW helpt commissarissen bij de professionalisering van hun rol als toezichthouder, adviseur/klankbord en werkgever. Op basis van dit lidmaatschap zijn de commissarissen verplicht jaarlijks een aantal PE-punten te verzamelen.

### **3.8.7. Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties**

De directiebestuurder van Destion is lid van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW). De NVBW behartigt de belangen van de bestuurder als werknemer in brede zin. De vereniging treedt daartoe in overleg met relevante partijen binnen en buiten de corporatiesector. De NVBW is een netwerk, een klankbord, een initiator en een denktank. De vereniging stelt zich ten doel de professionaliteit van de bestuurder van een woningcorporatie te bevorderen. Dit gebeurt door inzicht te verstrekken in recente maatschappelijke en bedrijfsmatige ontwikkelingen in brede zin en door middel van discussieverdieping aan te brengen in kennis, verantwoordelijkheden en rolinvulling van de directiebestuurder. De NVBW biedt een breed scala aan activiteiten aan, zoals bijeenkomsten en masterclasses waaraan PE-punten worden toegekend

### **3.8.8. Overige belanghouders**

Destion is een netwerkorganisatie en heeft overleg met de vele belanghouders in en rondom de veertien kernen waar ze actief is. We overleggen met inwoners en initiatiefgroepen over de demografische ontwikkelingen en de actuele woningvraag in de dorpen, maar ook over de behoefte aan maatschappelijk vastgoed.

### **3.8.9. Overige contacten**

Destion haalt als netwerkorganisatie haar opgave ook op uit de maatschappij. Om optimaal als netwerkorganisatie te kunnen functioneren, is het van belang dat bestuur en medewerkers haar contacten buiten de organisatie hebben. De medewerkers van Destion nemen onder andere deel aan onderstaande overlegstructuren.

**Overige contacten 2019**

Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties	W.H.A. Pothoff
Platform Limburgse Woningcorporaties	W.H.A. Pothoff
Domaas, samenwerkingsverband 14 woningcorporaties Limburg	W.H.A. Pothoff
Vastgoed Sociëteit Noord-Limburg	W.H.A. Pothoff
Vastgoed Sociëteit Land van Cuijk en Maasduinen	W.H.A. Pothoff
Kring Financieel Managers Brabant Oost/Limburg	F.H.T.M. Jeuken
Domaas, overleg Financiële managers	F.H.T.M. Jeuken
Finance Ideas, platform treasurers	F.H.T.M. Jeuken
Netwerk Woonmanagers Zuid-Nederland	I. de Bokx
Domaas overleg Woondiensten	I. de Bokx
Sociaal netwerkoeverleg gemeente Mook en Middelaar	S.D. Verstappen
Sociaal netwerkoeverleg gemeente Gennep	P.G. Claessens
Sociaal netwerkoeverleg gemeente Bergen	W.H.M. Derksen
Controllers Network	T.A.G.M. van der Linden
Cover Vereniging voor communicatiemedewerkers bij corporaties	G.A.G. van Tankeren

### 3.9. FINANCIËLE PROGNOSE 2019

#### 3.9.1. Uitgangspunten parameters

Deze financiële prognose bestaat uit een winst- en verliesrekening, liquiditeitsprognose, prognose overige bedrijfslasten en een prognose van de balansontwikkelingen. Voor het opstellen van de financiële prognoses hanteren we onderstaande interne parameters.

<b>Gehanteerde parameters meerjarenprognose</b>	
Gemiddelde aanvangshuur nieuwbouwwoningen	€ 500
Gemiddelde aanvangshuur clusterwoningen	€ 400
Huurderving	0,25%
Variabele lastenstijging	2,50%
Financieringsrente	4,00%
Renteopbrengsten (deposito's, et cetera)	1,00%
Stijging onderhoudslasten meerjarenplanning planmatig instandhoudingsonderhoud	3,00%
<b>Gehanteerde commerciële afschrijvingstermijnen</b>	
<b>Onroerende en roerende zaken in exploitatie</b>	
Grond	Geen
Nieuwbouwwoningen	50 jaar
Brede scholen	40 jaar
Zorgcomplexen	40 jaar
MFC's	25 jaar
Vernieuwing van woningen	40 jaar
Cv-installaties	25 jaar
<b>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>	
Grond	Geen
Kantoorpand	40 jaar
Inventaris	10 jaar
Automatisering	3 jaar
Wagenpark	5 jaar
Gereedschap	5 jaar

#### 3.9.2. Nieuwbouwprognose

##### Huurwoningen en andere huurobjecten

In 2019 staat de oplevering van vier bouwprojecten gepland die in 2018 al waren begroot en waarmee begonnen is. Verder hopen we in 2019 met een aantal nieuwe woningbouwprojecten te starten. Van enkele projecten is de startdatum nog onzeker en ook of deze daadwerkelijk worden gerealiseerd. De nieuwe geplande sociale huurwoningbouwprojecten welke in onderstaande tabel zijn weergegeven, hebben een start in 2018 met oplevering in 2018 of 2019.

##### Nieuwbouwprojecten huurwoningen 2019

Project	Start	Oplevering	Kosten
<i>Overloop vanuit begroting 2018</i>			
5 appartementen Bessembiender, Siebengewald	2018	2019	820.000
8 multiwoningen Vliegkamp, Afferden	2018	2019	1.360.000
4 multiwoningen Verbindingsweg, Mook	2018	2019	820.000
5 appartementen Kerkplein, Middelaar	2018	2019	895.000
			<u>3.895.000</u>
<i>Begroting 2019</i>			
8 multiwoningen Dieseltram, Gennep	2019	2019	1.440.000
4 multiwoningen Nieuweweg, Siebengewald	2019	2019	720.000
3 gezinswoningen Nieuweweg, Siebengewald	2019	2019	540.000
10 multiwoningen Hoofdstraat, Heijen	2019	2020	1.800.000
2 appartementen Hoofdstraat, Heijen	2019	2020	310.000
<b>Totaal</b>			<b>4.810.000</b>

##### Maatschappelijk vastgoed

Voor 2019 is de realisatie en renovatie van onderstaand maatschappelijk vastgoed begroot.

## Maatschappelijk vastgoed 2019

Project	Start	Oplevering	Kosten
<i>Overloop vanuit begroting 2018</i>			
Hospice De Orchidee, Spoorstraat, Gennep	2018	2019	900.000
PG-verpleegwoningen, Libermannhof Spoorstraat, Gennep	2018	2019	1.800.000
			<u>2.700.000</u>
<i>Begroting 2019</i>			
Ontmoetingsruimte voor ouderen Hoofdstraat, Heijen	2019	2020	125.000
Renovatie Libermannhof Spoorstraat, Gennep	2019	2020	1.095.000
<b>Totaal</b>			<b>1.220.000</b>

### 3.9.3. Leefbaarheidsprognose

Voor leefbaarheid is er een bedrag van € 125 per woning gereserveerd. Voor 2019 betekent dat een totaal budget van € 300.000. Er zijn geen uitgewerkte of harde leefbaarheidsplannen voorhanden. Deze worden gedurende het jaar 2019 individueel bepaald, waarbij Destion erop toeziet dat de uitgaven binnen de wettelijke criteria blijven (art. 48 lid 1 en art 51 BTIV).

### 3.9.4. Treasury

De leningenportefeuille van Destion bestond in oktober 2018 uit 27 kortlopende en langlopende leningen op basis van fixe, annuïtaire en lineaire afschrijvingen, met een totale omvang van € 68.266.000. Het gemiddelde rentepercentage lag op dat moment op 3,62%, vorig jaar was dat 3,67%. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 17 jaar. Destion maakt geen gebruik van derivaten of gelijkwaardige financieringsproducten. De renteverdeling van de leningenportefeuille is als volgt opgebouwd.

## Leningenportefeuille oktober 2018 (in euro's)

Rentepercentage	Gem. renteperc.	Okt. 2017	Okt. 2018
Roll-over (3-maands Euribor)	0,259%	3,0 miljoen	3,0 miljoen
Van 1% tot 2%	1,74%	6,9 miljoen	8,1 miljoen
Van 2% tot 3%	2,50%	6,1 miljoen	5,8 miljoen
Van 3% tot 4%	3,53%	28,2 miljoen	25,4 miljoen
Van 4% tot 5%	4,28%	17,4 miljoen	16,9 miljoen
Van 6% tot 7%	6,14%	9,8 miljoen	9,1 miljoen
	3,62%	71,4 miljoen	68,3 miljoen

In 2019 expireert één lening met een hoofdsom € 2.000.000 met een rentepercentage van 3,33%. Op dit moment is nog niet duidelijk of deze met vreemd vermogen wordt geherfinancierd, of met eigen middelen kan worden afgelost.

## Overzicht van de leningen die expireren in 2019:

Datum	rentepercentage	Bedrag
20-12-2019 BNG	3,33%	2.000.000

### 3.9.5. Balansprognose 2019

In de balansprognose 2019 zijn de investeringen voor nieuwbouw en additionele investeringen verwerkt. Ook de leningenportefeuille wordt met deze investeringsactiviteiten uitgebreid. Het gerealiseerde jaarresultaat komt ten goede aan het eigen vermogen. Het balanstotaal komt op basis van marktwaarde uit op € 239.830.000. Het eigen vermogen bedraagt € 169.055.000. De solvabiliteit komt daarmee uit op 70,49%.

*Balans volgens de marktwaardewaardering*

<b>Balansprognoses 2019 versus prognose 2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Materiële vaste activa* (onroerende zaken in exploitatie)	232.507.000	279.463.000
Financiële vaste activa (actieve belastinglatentie)	4.826.000	7.685.000
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>237.333.000</b>	<b>287.148.000</b>
Vorraden	24.000	24.000
Overige vorderingen	473.000	483.000
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>497.000</b>	<b>507.000</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.606.000</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>239.830.000</b>	<b>290.261.000</b>
<i>Eigen vermogen begin</i>	<i>170.468.000</i>	<i>211.676.000</i>
Resultaat	-1.413.000	123.000
<b>Eigen vermogen eind</b>	<b>169.055.000</b>	<b>211.799.000</b>
<b>Waarborgsommen</b>	<b>14.000</b>	<b>15.000</b>
Leningen kapitaalmarkt	65.125.000	74.726.000
Nieuwe leningen	8.866.000	10.078.000
Aflossingen bestaand	-5.182.000	-8.156.000
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>68.809.000</b>	<b>76.648.000</b>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>1.952.000</b>	<b>1.799.000</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>239.830.000</b>	<b>290.261.000</b>

\* De materiële vaste activa wijkt ten opzichte van 2018 fors af. Dit is het gevolg van aangepaste parameters voor de marktwaardebepalingen en wijzigingen in het waarderingshandboek 2017. Hierdoor is de marktwaarde per 31 december 2017 afgenomen met € 31.000.000. De overige veranderingen zijn het gevolg van onder andere woningverkopen en nieuwbouw.

## 4. BEGROTING 2019

### 4.1. UITGANGSPUNTEN BEGROTING 2019

In de begroting 2019 en de financiële meerjarenprognose zijn alle bekende en te verwachten inkomsten en uitgaven voor zover bekend opgenomen. Bij deze begroting op marktwaarde worden alle activa en de nieuwbouwprojecten op marktwaarde doorgerekend en ontstaat de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille.

Bij de begroting ontstaat een jaarresultaat van -€ 1.413.000. Dit resultaat wordt gesaldeerd op het eigen vermogen.

### 4.2. WINST- EN VERLIESREKENING

*Winst- en verliesrekening volgens de marktwaarde waardering*

<b>Begroting baten en lasten 2019 versus 2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
1. Huurontvangsten	16.754.000	16.537.000
2. Leveringen en diensten	300.000	255.000
3. Geactiveerde kosten eigen bedrijf	10.000	10.000
4. Overige opbrengsten	10.000	10.000
5. Verkoop woningen op marktwaarde	13.000	-185.000
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>17.087.000</b>	<b>16.627.000</b>
6. Afschrijvingen activa ten dienste van	90.000	96.000
7. Lonen en salarissen	1.235.000	1.219.000
8. Sociale lasten	399.000	366.000
9. Kosten onderhoud	3.066.000	2.966.000
10. Leefbaarheidsuitgaven	300.000	300.000
11. Verhuurdersheffing	1.870.000	1.857.000
12. Saneringsheffing	167.000	165.000
13. Overige bedrijfslasten	2.196.000	2.126.000
<b>Bedrijfslasten</b>	<b>9.321.000</b>	<b>9.095.000</b>
<b>Saldo</b>	<b>7.766.000</b>	<b>7.532.000</b>
14. Rentebaten	10.000	15.000
15. Rentelasten	-2.453.000	-2.731.000
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-2.443.000</b>	<b>-2.716.000</b>
16. Buitengewone lasten (vennootschapsbelasting)	-1.618.000	-1.219.000
<b>Jaarresultaat</b>	<b>3.705.000</b>	<b>3.597.000</b>
17. Marktwaardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.117.000	-3.474.000
<b>Mutatie eigen vermogen</b>	<b>-1.413.000</b>	<b>123.000</b>

#### 4.2.1. Toelichting op de winst- en verliesrekening

- De huurontvangsten zijn afgeleid van de maand september 2018 en een huurprijsverhoging op 1 juli 2019 van 1%. Voor nieuw te bouwen huurwoningen is rekening gehouden met de opleveringsdatum van de opgenomen nieuwbouwprojecten. Met individueel te verwachten en geringe additionele investeringen, is geen rekening gehouden in de huurontvangsten.
- De leveringen en diensten zijn de ontvangen voorschotten voor servicekosten bij verschillende appartementencomplexen en de brede scholen.
- Vergoedingen voor diverse uitvoering- en beheerdiensten die wij aanbieden bij WMO-ontvangen aanvragen en externe dienstverleningen.
- Doorberekende administratiekosten bij servicekosten en overige werkzaamheden.



5. Voor 2019 is rekening gehouden met de verkoop van vijftien woningen via de Slimmer Kopen<sup>®</sup>-regeling met een verkoopprijs van € 94.500. Bij deze verkopen wordt de verandering in de marktwaarde verrekend. Afhankelijk van de verkochte woning is de marktwaarde hoger of lager dan de verkoopprijs. Hierdoor ontstaat een kleiner resultaat op de woningverkopen.
6. Lineaire afschrijvingen van kantoorgebouw en kantoorinventaris.
7. Totaal aan lonen en salarissen. Hierbij is uitgegaan van de salarissen per 31-12-2018 vermeerderd met de te verwachte indexeringen. In deze post is ook het honorarium van de directeurbestuurder opgenomen.
8. Sociale lasten van de bedrijfsvereniging, alsmede de pensioenlasten. Voor 2019 zijn de percentages van voorgaand jaar aangehouden.
9. In de onderstaande onderhoudskosten zijn de salarissen (€ 185.000) van de eigen onderhoudsmedewerkers in mindering gebracht. Deze wijken daarom af van de in hoofdstuk 3.2.3.4. genoemde onderhoudskosten.

<b>Kosten onderhoud 2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Dagelijks onderhoud	309.000	299.000
Instandhoudingonderhoud (gepland en ongepland)	2.757.000	2.667.000
<b>Totaal</b>	<b>3.066.000</b>	<b>2.966.000</b>

10. Voor leefbaarheidsuitgaven is een algemeen budget opgenomen van € 125 per woning wat neerkomt op afgerond € 300.000.
11. De verhuurdersheffing is berekend op 0,591% van de WOZ-waarde van de woningen. Woningen boven een huurprijs van € 710,67 worden niet meegeteld en 50 woningen vallen onder de vrijstelling. Het percentage wordt door de overheid vastgesteld.
12. De saneringsheffing is berekend op 1% van de jaarhuur. De overheid bepaald jaarlijks het heffingsbedrag en of deze ook daadwerkelijk geheven wordt.

13.

<b>Overige bedrijfslasten 2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Directe bedrijfslasten	1.558.000	1.450.000
Overige personeelskosten	122.000	122.000
Toezicht en huurdersparticipatie	86.000	97.000
Huisvestingskosten	45.000	46.000
Algemene kosten	383.000	411.000
<b>Totaal</b>	<b>2.194.000</b>	<b>2.126.000</b>

14. De renteontvangsten op beleggingen en de rekening courant. Met te activeren rente op nieuwbouwprojecten is geen rekening gehouden.
15. Dit zijn de werkelijke rentelasten van de bestaande leningen per 1 januari 2019 en leningen die in de loop van 2019 moeten worden afgesloten voor herfinanciering en de financiering van de nieuwbouwprojecten.

16.

<b>Buitengewone baten en lasten 2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vennootschapsbelasting	<b>1.618.000</b>	<b>1.219.000</b>

De opgenomen last voor de VpB is de te verrekenen vennootschapsbelasting. Deze wordt verrekend met de gevormde actieve belastinglatentie. Hierdoor is de verschuldigde vennootschapsbelasting de komende jaren wel een VpB-last in de Winst- en verliesrekening maar heeft (nog) geen liquiditeitsstroom tot gevolg.

17. Waardemutaties van het vastgoed. De waardemutaties worden vooral veroorzaakt door de ontwikkelingen van de markt. De berekeningen zijn gebaseerd op de parameters uit het handboek. Ook de nieuwbouwwoningen in exploitatie worden beoordeeld op de marktwaarde. De marktwaarde van deze woningen wordt toegevoegd aan de balans (Activa MVA) en de mutaties worden hierin meegenomen.

#### 4.3. BEGROTING OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

Begroting overige bedrijfslasten 2019 versus begroting 2018	2019	2018
<b>I Overige bedrijfslasten</b>		
Belastingen	1.133.000	1.100.000
Verzekeringen	125.000	100.000
Kosten leveringen en diensten	300.000	250.000
<b>Directe bedrijfslasten</b>	<b>1.558.000</b>	<b>1.450.000</b>
Reiskosten	45.000	45.000
Cursuskosten	55.000	55.000
Werkkostenregeling	7.500	7.500
Overige personeelskosten	14.200	14.800
<b>Personeelskosten</b>	<b>121.700</b>	<b>122.300</b>
Raad van Commissarissen	43.600	43.600
Vergader- en representatiekosten	2.000	8.000
Overige kosten (bijdrage VTW)	5.500	10.500
Huurdersraad	35.000	35.000
<b>Kosten Toezicht en huurdersparticipatie</b>	<b>86.100</b>	<b>97.100</b>
Facilitair onderhoud	31.200	30.500
Assuranties en belastingen	3.500	3.500
Brandstof en elektra	8.100	10.000
Overige huisvestingskosten	2.000	2.000
<b>Huisvestingskosten</b>	<b>44.800</b>	<b>46.000</b>
Kantoorbenodigdheden	15.000	15.000
Porti en telefoon	27.000	29.600
Onderhoud en dienstverlening kantoorinventaris, computerpakketten en netwerkbeheer	41.900	42.700
Automatiseringskosten primaire systeem Saas en ERP	68.500	68.500
Tijdschriften en abonnementen	15.000	16.000
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	25.000	25.000
Accountantskosten (controle jaarrekening, fiscale balans)	60.000	50.000
Externe advieskosten	35.000	35.000
Kosten vervoermiddelen	15.000	22.500
PR en communicatie	50.000	75.000
Overige algemene kosten	31.000	31.000
<b>Algemene Kosten</b>	<b>383.400</b>	<b>410.300</b>
<b>I Overige bedrijfslasten</b>	<b>2.194.000</b>	<b>2.125.700</b>
<b>II Lonen en salarissen</b>	<b>1.235.000</b>	<b>1.219.400</b>
<b>III Sociale lasten</b>	<b>398.900</b>	<b>365.700</b>

## 5. LIQUIDITEITSBEGROTING 2019

### 5.1. UITGANGSPUNTEN LIQUIDITEITSBEGROTING 2019

Om de beschikbaarheid van voldoende liquiditeiten te borgen, wordt er op basis van de te verwachten ontvangsten en uitgaven een nauwkeurige liquiditeitsbegroting opgesteld. De bedragen worden jaarlijks begroot en afgestemd op ervaringscijfers uit eerdere begrotingen, winst- en verliesrekeningen en bedrijfslasten. Voor de financiering van de nieuwbouwplannen gaan we uit van volledige financiering, waarbij de lening bij aanvang van het bouwproject wordt gestort en tijdens de uitvoering van het project de nieuwbouwtermijnen worden betaald.

### 5.2. LIQUIDITEITSBEGROTING

Liquiditeitsbegroting 2019 versus begroting 2018	2019	2018
<b>1. Saldo liquide middelen</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.456.000</b>
<b>Ontvangsten</b>		
2. Huurontvangsten	16.755.000	16.537.000
3. Vergoedingen en mutaties balansposten	364.000	307.000
4. Rente	10.000	15.000
5. Leningen kapitaalmarkt	8.866.000	10.078.000
6. Verkoop woningen verkoopbeleid	1.418.000	1.418.000
<b>Totaal ontvangsten</b>	<b>27.413.000</b>	<b>28.355.000</b>
<b>Uitgaven</b>		
7. Nieuwbouw/aankoop	9.958.000	7.874.000
8. Annuïteiten	5.598.000	5.888.000
9. Algehele aflossing leningen	2.000.000	5.000.000
10. Belastingen	1.133.000	1.100.000
11. Verzekeringen	125.000	100.000
12. Beheerkosten	2.569.000	2.513.000
13. CFV Saneringsheffing, Verhuurdersheffing en VpB-belasting	2.037.000	2.022.000
14. Onderhoud	3.066.000	2.966.000
15. Leefbaarheidsuitgaven	300.000	300.000
16. Investerings kantooromgeving	128.000	105.000
17. Investerings duurzaamheid	500.000	337.000
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>27.413.000</b>	<b>28.205.000</b>
<b>Saldo liquide middelen</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.606.000</b>

#### 5.2.1 Toelichting op de liquiditeitsbegroting 2019

- Voor het beginsaldo is het te verwachten saldo per 1 januari geprognosticeerd. Deze wordt zo door het FMP-begrotingssysteem aangehouden. Voor de volgende jaren wordt een minimum van € 2 miljoen geprognosticeerd.
- Voor de berekening van de huurontvangsten is met de huren van september 2018 gerekend. Voor 1 juli 2019 is rekening gehouden met een huurprijsstijging van 1%. Voor de nieuwbouw is rekening gehouden met op te leveren projecten, voor additionele investeringen zijn geen huurontvangsten ingerekend.
- Ontvangen vergoedingen servicekosten en overige administratiekosten.
- Verwachte rentebijdragen op bank-, spaar- en depositorekeningen.
- Hier zijn de nieuw aan te trekken kapitaalmarktleningen opgenomen voor de bouw van nieuwbouwprojecten en herfinanciering van leningen die expireren.

6. Voor de verkoop van woningen zijn voor 2019 vijftien woningen opgenomen via de Slimmer Kopen<sup>®</sup>-regeling met een verkoopprijs van € 94.500.
7. Hier zijn de uitgaven (kasstromen) berekend van de nieuwbouwprojecten voor 2019.
8. Rente en aflossingen van de lopende kapitaalmarktleningen.
9. Eén lening heeft een einde looptijd en moet geherfinancierd worden.
10. De onroerende zaakbelastingen, reinigingsrechten en waterschapslasten van de gemeente Bergen, Gennep en Mook en Middelaar.
11. De verzekeringspremies voor de brand/storm- en aansprakelijkheidsverzekering alsmede de uitgebreide gevarenverzekering voor het maatschappelijk vastgoed.
12. De beheerkosten volgens de specificatie 'overige bedrijfslasten', exclusief directe bedrijfslasten.
13. Voor de te verwachten verhuurdersheffing is € 1.870.000 opgenomen en voor de saneringsheffing € 167.000. Voor de VpB zijn geen lasten opgenomen. Dit door de gevormde actieve belastinglatentie waarop de VpB de komende jaren in mindering wordt gebracht. De VpB in de Winst- en verliesrekening is dan ook geen liquiditeitsstroom.
14. De totale kosten overeenkomstig de onderhoudsbegroting (dagelijks onderhoud, instandhoudingsonderhoud en de onderhoudskosten voor groot onderhoud).
15. Voor leefbaarheidsuitgaven is gerekend met een algemeen budget van € 125 per woning, in totaal € 300.000.
16. Dit zijn de kosten voor investeringen rondom het kantoor Gennep (zonnepanelen, inrichting parkeerplaats).
17. Een bedrag van € 500.000 is gereserveerd voor investeringen in duurzaamheid.