



Jaar- en volkshuisvestingsverslag 2018

BEZOEKADRES

Doelen 2
6591 BX Gennepe

POSTADRES

Postbus 199
6590 AD Gennepe

CONTACT

☎ 088 199 00 00
✉ post@destion.nl
🌐 www.destion.nl

IBAN

NL46 RABO 0101800436
NL28 INGB 0681444886

HANDELSNUMMERS

KvK 12012267
BTW 0029.09.364.B.01



Inhoud

1.	Voorwoord en verklaring directiebestuurder	4
1.1.	Voorwoord directiebestuurder	4
1.2.	Voorgenomen activiteiten 2018	6
1.3.	Verklaring directiebestuurder	7
2.	Verslag en verklaring Raad van Commissarissen	8
2.1.	Algemeen	8
2.2.	Governance	8
2.3.	Personalia bestuur en RvC	8
2.4.	Rooster van aftreden en invulling vacature	9
2.5.	RvC taak en werkwijze	10
2.6.	Risicobeheersing en controlesysteem	13
2.7.	Onafhankelijkheid	14
2.8.	Tegenstrijdige belangen	14
2.9.	Deskundigheid en samenstelling	14
2.10.	Verantwoording van de beloning	15
2.11.	Verklaring van de RvC	15
3.	Organisatie Destion	17
3.1.	Ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk"	17
3.2.	Organogram Destion	18
3.3.	Directiebestuurder	18
3.4.	Medewerkers	19
3.5.	Arbeidsomstandigheden	19
3.6.	Opleidingen	20
3.7.	Kosten bedrijfsvoering	20
3.8.	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector	21
3.9.	Klachtencoördinatie	21
3.10.	Structurele netwerken	22
3.11.	Verbindingen en of verbindingen met andere rechtspersonen	22
3.12.	Werkterrein en overig bezit	22
4.	Huurders en overige belanghouders Destion	24
4.1.	Huurders	24
4.2.	Huurdersraad	24
4.3.	Woningzoekenden	25
4.4.	Senioren	25
4.5.	Starters	26
4.6.	Overige belanghouders	26
5.	Woningverhuur en verkoop	31
5.1.	Woningvoorraad en woningverkoop	31
5.2.	Woningmutaties en leegstand	33
5.3.	Toewijzen van woningen	34
5.4.	Woonfraude	36
5.5.	Bijzondere aandachtsgroepen	36
5.6.	Begeleid en beschermd wonen	37
5.7.	Huurbetaling en huurincasso	37
5.8.	Huurprijzen nieuwbouwwoningen	38
5.9.	Verkoopbeleid bestaande woningen	38
5.10.	Verkoopbeleid nieuwbouwwoningen en bouwkelevs	39
5.11.	Aanpak overlast	40
6.	Vastgoed en woonomgeving	41
6.1.	Strategisch Voorraad Beleid (SVB)	41
6.2.	Sloopbeleid	41
6.3.	Kwaliteit bestaande woningvoorraad	41
6.4.	Duurzaamheid	42
6.5.	Instandhoudingsonderhoud	43
6.6.	Klachten- en mutatieonderhoud en basispakket service onderhoud	45
6.7.	Opgeleverde woningen in 2018	45

6.8.	Woningprojecten in uitvoering 2018	46
6.9.	Projecten in ontwikkeling	47
6.10.	Aankoop bestaande woongelegenheden.....	48
6.11.	Veilig in en om het huis.....	48
6.12.	Geriefsverbeteringen	49
6.13.	Asbestbeleid	49
6.14.	Leefbaarheid.....	49
6.15.	Woonvoorzieningen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)	50
7.	Financiën	51
7.1.	Huurprijsbeleid	51
7.2.	Huurverhoging 2018	51
7.3.	Huurprijs 2018.....	51
7.4.	Vermogens- en financieringspositie	51
7.5.	Rentabiliteitspositie	52
7.6.	Liquiditeitspositie.....	52
7.7.	Financiële meerjaren prognose (FMP)	52
7.8.	Treasurystatuut en investeringsstatuut	52
7.9.	Dutch International Guarantees for Housing (Digh).....	53
7.10.	Beleidswaarde vastgoedvoorraad	53
7.11.	Marktwaaarde, bedrijfswaaarde en WOZ-waaarde vastgoedvoorraad.....	54
7.12.	Belastingresultaten	54
7.13.	Begroot/realisatie.....	55
7.14.	Activa	56
7.15.	Passiva.....	57
7.16.	Winst- en verliesrekening	58
8.	Bijlagen.....	59
	Bijlage 1 Profiel Destion	59
	Bijlage 2 Kengetallen Destion	60
	Bijlage 3 Risicoparagraaf Destion.....	61
	Bijlage 4 Overzicht belanghouders Destion.....	62

1. Voorwoord en verklaring directiebestuurder

1.1. Voorwoord directiebestuurder

100 jaar Destion!

2018 was het jaar dat woningcorporatie Destion honderd jaar bestond. In 1918 werd een van de rechtsvoorgangers "Cosmas en Damianus" in Afferden opgericht. Precies vijftig jaar later werd de andere rechtsvoorganger De Vuurkuul in Mook opgericht. Beide corporaties hebben tot aan de fusie in 2007 zorg gedragen voor de sociale huisvesting van de bewoners in de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar. Na de fusie is Destion aan de slag gegaan als een moderne en ondernemende woningcorporatie.

Jubileumkorting voor alle huurders

We hebben lang nagedacht over wat we de huurders voor dit mooie jubileum konden bieden. Uiteindelijk hebben we het antwoord gevonden in de vorm van een jubileumkorting op basis van het aantal jaren dat men onafgebroken huurder is bij Destion. Het bleek dat we veel trouwe huurders hebben die al meer dan 30 jaar een woning bij Destion huren. De langsthurende huurder woont maar liefst al 70 jaren bij Destion.

Deze structurele korting op de huurprijs is in de Woningwet toegestaan. Het kortingspercentage is 0,1% per jaar. Voor de huurder in de hierboven genoemde situatie die 70 jaar huurt, komt dat neer op een korting van 7% op de huurprijs. De gemiddelde korting over alle woningen kwam uit 5%, een bedrag van € 55. In de tabel hieronder is te zien hoe lang en hoeveel huurders er bij Destion huren.

Tabel huurkorting

Jaarklasse	Aantal
0-10 jaar	892
11-20 jaar	517
21-30 jaar	304
31-40 jaar	205
41-50 jaar	262
51-60 jaar	113
61-70 jaar	5
Totaal	2.298

Overigens is de Belastingdienst de hardst lachende partij van deze korting, want veel toeslagen zijn door deze verlaging eveneens verlaagd. Helaas hebben we geen mogelijkheden om dit te voorkomen, mede omdat we geen inzicht hebben in wie de toeslagontvangers zijn en hoe hoog deze is. Jammer, want het geeft wel een randje aan het jubileumcadeau voor deze huurders.

Geen huurverhoging

Om het in april aangeboden jubileumcadeau niet teniet te doen, hebben we besloten om in 2018 bij de huurders geen jaarlijkse huurverhoging in rekening te brengen. De financiële positie van Destion kan dit hebben en we zien dat de solvabiliteit door deze actie nauwelijks afneemt. Volgens de eerste financiële prognose kwam dat uit op 72,97% en na de verrekening van de korting en het uitblijven van de huurverhoging was dit slechts afgenomen met 0,24% naar 72,75%.

Belanghoudersbijeenkomsten 2018

Het honderdjarig bestaan hebben we aangegrepen om rondom dit jubileum onze jaarlijkse belanghoudersbijeenkomst te organiseren. Anders dan in voorgaande jaren hebben we dit nu niet één keer, maar dertien keer georganiseerd. In alle dorpen waar we werkzaam zijn, zijn huurders en andere belanghouders uitgenodigd om naar deze bijeenkomsten in de vorm van een verjaardagsfeest te komen. Middels een bedrijfsfilm hebben de ruim 600 aanwezigen inzicht gekregen in de werkzaamheden en vastgoedportefeuille van Destion. Met name het uitgestrekte werkgebied met een lengte van 45 kilometer en de brede sociale en maatschappelijke woningen en gebouwen, heeft veel indruk op de bezoekers gemaakt. Ook werd er een toneelstuk opgevoerd waarin men inging op het imago dat woningcorporaties hebben en de vooroordelen en veroordelingen die er vaak zijn.

In de aansluitende discussies met de aanwezigen is vooral uitgelegd waarom we niet altijd kunnen handelen zoals zij of de maatschappij dat graag zouden willen. Gevoelige onderwerpen waren onder andere: overlast buurtbewoners, huisvesten statushouders, woningtoewijzingen in het algemeen, onderhoudswerkzaamheden, en dergelijke.

De bijeenkomsten waren een groot succes en hebben het 100-jarig jubileum veel glans gegeven. Vooral de wijze waarop we de huurders betrokken hebben bij ons jubileum en de wijze waarop we dit als maatwerk hebben gerealiseerd, is zeer goed ontvangen.

AAAA-rating Aedes Benchmark

Al vijf jaar verzamelt en publiceert Aedes de resultaten van de Aedes-benchmark in een brancherapportage. De Aedes-benchmark geeft woningcorporaties inzicht in hun prestaties, en maakt het mogelijk om van elkaar te leren. Al vanaf het begin scoort Destion hoog in deze benchmark. En ook in 2018 hebben we de hoogst mogelijke AAAA-score behaald. Hiermee behoren we tot de weinige woningcorporaties (zeven) in Nederland met deze score. Deze hoge score is alleen mogelijk met een optimale bedrijfsvoering, goede procesafspraken en uiteraard medewerkers die deze ambitie en de huurders een warm hart toedragen en volop daaraan meewerken.

We zijn dan ook zeer trots op deze prestatie.

Gasloze (bijna) energie neutrale woningen

Een belangrijk onderdeel binnen de Aedes benchmark is de score op het gebied van duurzaamheid. De A-score die we daar hebben gekregen, is te danken aan het voortvarende inzicht dat we jaren geleden al hadden op het gebied van verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Al vele jaren heeft onze woningvoorraad een EPA-label van gemiddeld B. Nu staan we met een gemiddelde energie index (EI) van 1,29 vlak voor de overgang naar een gemiddeld A-label. Met het verlagen van de EI 1,29 naar 1,24 is dit binnen handbereik. Het aanbrengen van zonnepanelen op geselecteerde woningen in 2019 draagt eraan bij dat we in 2020 een gemiddelde EPA-label A hebben.

In 2018 hebben we ook de eerste tien gasloze nieuwbouwwoningen opgeleverd. De woningen zijn bijna energie neutraal (BENG) omdat ze behalve van een optimale isolatie ook zijn voorzien van fotovoltaïsche zonnepanelen en lage temperatuurverwarming met warmtepompen. Om in aanmerking te komen voor de verrekening verhuurdersheffing is de huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens vastgesteld. Voor de warmtepompen zijn ISDE subsidies ontvangen.

Met deze woningen is een nieuwe stap gezet naar de omvorming van het bezit naar een energie (of is het CO² neutrale?) woningvoorraad. Om dit te bereiken hebben we nog dertig jaar de tijd (tot 2050) en moet er gemiddeld 3% per jaar energieneutraal worden gemaakt. En om dát te bereiken, moeten we gemiddeld 85 woningen per jaar aanpassen.

Dus nog veel te doen!

Wilbert Pothoff, directeurbestuurder

1.2. Voorgenomen activiteiten 2018

In 2018 zijn de meeste activiteiten opgepakt en gerealiseerd zoals dat ook in het Activiteitenplan en begroting 2018 was voorgenomen. Helaas zijn er altijd projecten die we niet volgens planning hebben gerealiseerd. Omdat we voor de realisatie van diverse activiteiten erg afhankelijk zijn van overheden en andere marktpartijen, blijkt het soms lastig of zelfs onmogelijk deze daadwerkelijk te realiseren.

Het ondernemingsplan 2018-2022 dat de titel "Mensenwerk" draagt, was de strategische koers die we in 2018 hebben gevolgd en waaruit we de geformuleerde doelstellingen hebben gerealiseerd. 2018 was het eerste jaar van dit plan. Terugkijkend hierop kunnen we concluderen dat we met dit plan, en de geformuleerde visie en doelstellingen, een plan hebben waarmee we de organisatie naar een hoger mensniveau kunnen brengen. Dat geldt in eerste instantie voor onze trouwe huurders, maar zeker ook voor de organisatie van Destion.

Resultaten uit 2018

Naast de vele basistaken die in de Woningwet zijn vastgelegd en ook bij een woningcorporatie horen, hebben we in 2018 enkele nieuwbouwprojecten opgeleverd. Verder zijn er diverse planmatige onderhoudsprojecten uitgevoerd en ook de verkoop van bestaande huurwoningen ligt in lijn met de geformuleerde verkoopdoelstellingen.

De voortgang van de voorgenomen activiteiten bewaken we onder andere via viermaands rapportages waarmee directeurbestuurder en Raad van Commissarissen worden geïnformeerd. In dit volkshuisvestingsverslag lichten we de activiteiten die in 2018 zijn uitgevoerd, verder toe.

Niet gerealiseerd in 2018

Ondanks alle goede voornemens kan het voorkomen dat geplande activiteiten niet worden gerealiseerd. Hieronder staat een overzicht van de belangrijkste niet gerealiseerde activiteiten in 2018,

Oplevering nieuwbouwprojecten

Aan alle nieuwbouwprojecten is volgens plan gewerkt. De oplevering van enkele projecten loopt echter uit en vindt in 2019 plaats. De oorzaken variëren van omstandigheden bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen tot beschikbaarheid en werkdruk bij de bouwbedrijven.

Huurverhoging 2018

In de begroting was rekening gehouden met een huurstijgingspercentage op 1 juli van 1%. In combinatie met de jubileumkorting die de huurders bij het 100-jarig jubileum hebben ontvangen, is er geen huurverhoging doorgevoerd op 1 juli.

Verkoop bestaande huurwoningen

In plaats van de geraamde verkoop van vijftien woningen, zijn er dertien bestaande huurwoningen verkocht.

Daarnaast werden er vier Niet-DAEB woningen verkocht uit een voormalig koopwoningproject, waarbij door de crisis de niet verkochte woningen tijdelijk waren verhuurd.

Mobiliteit en zonnepanelen

In het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen, was voorzien in de aanschaf van drie elektrische bedrijfsauto's en zonnepanelen op het kantoor van Destion. Gezien het feit dat voor de auto's elektrische laadpalen op een nog te realiseren parkeerplaats bij het kantoor van Destion moeten worden gemaakt, is dit niet opgepakt. Het realiseren van deze parkeerplaatsen stuit namelijk op bezwaar bij de gemeente Gennep.

1.3. Verklaring directiebestuurder

De directiebestuurder van Destion verklaart dat:

Alle middelen van Destion in 2018 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting, en dat er in 2018 geen andere werkzaamheden zijn verricht dan die, welke voortvloeien uit de primaire activiteiten van een woningcorporatie zoals die zijn vastgelegd in de Woningwet en de geldende MG-circulaires.

De middelen zijn ingezet overeenkomstig de statutaire bepalingen, zoals: het bouwen, verwerven, beheren en slopen van woningen, het in stand houden en treffen van voorzieningen aan woningen, en het in stand houden en verbeteren van de direct aan de woonegelegenheden grenzende omgeving en leefbaarheid.

Destion heeft aan de eisen die ter plaatse in het belang van de huisvesting van de bevolking redelijkerwijs aan de kwaliteit van de woonegelegenheden kon worden gesteld, voldaan.

Ik bedank vooral de medewerkers van Destion voor hun geweldige inzet in het afgelopen jaar. Zij hebben met veel enthousiasme en bevoegenheid verder vorm gegeven aan een doelmatige en optimale dienstverlening aan onze huurders en woningzoekenden. Maar ook gewerkt aan het verder verduurzamen en onderhouden van de woningvoorraad. Ook de Huurdersraad verdient grote waardering voor de wijze waarop zij op een constructieve en prettige wijze met Destion samenwerken aan de belangen voor de huurders en woningzoekenden. En als laatste wil ik de Raad van Commissarissen bedanken voor de plezierige en adequate wijze waarop ze toezicht houden op het reilen en zeilen van Destion. En dit op een manier dat de organisatie iedere dag kan verder werken aan nieuwe uitdagingen.

Genep,

W.H.A. Pothoff MRE

Directiebestuurder

2. Verslag en verklaring Raad van Commissarissen

2.1. Algemeen

De meeste aandacht van de Raad van Commissarissen gaat uit naar het toezicht op het functioneren van Destion. Vanuit een integraal perspectief heeft de RvC van Destion binnen het kader van de wet en regelgeving (Woningwet, BTIV, Burgerlijk Wetboek, statuten etc.) in 2018 toezicht gehouden op de strategie, de financiële risicobeheersing en de invulling van volkshuisvestelijke en maatschappelijke taken door de directeurbestuurder. Daarnaast heeft de raad toezicht gehouden op de algemene gang van zaken binnen de stichting en is de directeurbestuurder gevraagd en ongevraagd van advies voorzien. Naast de reguliere vergaderingen van de RvC, was er regelmatig overleg en ruggenspraak met één of meerdere leden van de RvC. De directeurbestuurder gaf in 2018 de RvC tijdig de informatie die nodig was om een onafhankelijk, kwalitatief én gezaghebbend intern toezicht mogelijk te maken.

Om haar taken goed te kunnen uitvoeren maakt de raad voor de onderstaande doeleinden gebruik van de daarbij vermelde toezichtinstrumenten:

- het besluitvormingsproces: Procuratie- en delegatiebesluiten, Bestuurdersreglement, Investeringsstatuut, Integriteits- en gedragscode, Reglement financieel beheer en beleid en het Treasurystatuut;
- het wettelijke kader: Woningwet, Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), rapportages van externe toezichthouders zoals het ministerie van BZK, Autoriteit woningcorporaties, Waarborgfonds voor Sociale Woningbouw en de accountantscontrole;
- beheersings- en toetsingsinstrumenten: Ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk", Activiteitenplan en begroting 2018 en Financiële meerjaren begroting 2018-2027, quadrimesterrapportages met risicoanalyses, managementletter, Accountantsverslag 2017, Jaarverslag 2017, Volkshuisvestingsverslag en Jaarrekening 2017 en Aedes benchmarkinformatie en AO/IC processen;
- het overleg met externen: Huurdersraad, gemeenten, de accountant en andere belanghouders.

2.2. Governance

De Raad van Commissarissen is zich zeer bewust van het belang van goed governance en houdt zich hier voor zover mogelijk ook aan. In dit verslag zijn alle relevante onderwerpen opgenomen die voor een adequate verantwoording daarbij van belang zijn.

2.3. Personalia bestuur en RvC

Destion werd in 2018 bestuurd door een statutair directeur.

Naam bestuurder	W.H.A. Pothoff MRE (m)
Geboortedatum:	28 augustus 1959
Nevenfuncties:	Bestuurslid Vereniging Ons Limburg, onbezoldigd
Bestuurder bij Destion sinds:	1 januari 2001
Werkzaam bij Destion sinds:	1 januari 1984

De RvC bestond 31 december 2018 uit de volgende vijf personen.

Naam	Mr. A.F.Th.M. Heutink (m)
Functie:	Voorzitter
Functieprofiel:	Juridisch
Geboortedatum:	25 juni 1956
Relevante nevenfuncties:	Advocaat, bezoldigd
Eerste benoeming:	1 juli 2014
Lopende benoeming:	Laatste zittingstermijn tot 1 juli 2022

Naam	Mr. U. Smits (v)
Functie:	Lid
Functieprofiel:	Bedrijfs- en organisatie
Geboortedatum:	16 juli 1972
Relevante nevenfuncties:	Regiomanager GGD, bezoldigd
Eerste benoeming:	1 juli 2018
Lopende benoeming:	Eerste zittingstermijn, herkiesbaar per 1 juli 2022

Naam	J.H.H. Linders (m)
Functie:	Lid
Functieprofiel:	Financieel/economisch
Geboortedatum:	25 november 1950
Relevante nevenfuncties:	geen
Eerste benoeming:	1 januari 2015
Lopende benoeming:	Eerste zittingstermijn, herkiesbaar per 1 juli 2019

Naam	Drs. R.C.J. Caminada MBA-H (m)
Functie:	Vicevoorzitter
Functieprofiel:	Sociaal maatschappelijk
Geboortedatum:	27 april 1961
Relevante nevenfuncties:	Directeur Beschermd Wonen & Dagbesteding
Eerste benoeming:	1 juli 2016
Lopende benoeming:	Eerste zittingstermijn, herkiesbaar per 1 juli 2020

Naam	Ir. M.C. Gusing MRE (m)
Functie:	Lid
Functieprofiel:	Volkshuisvesting/ruimtelijke ordening/bouwkundig
Geboortedatum:	10-02-1965
Relevante nevenfuncties:	Zelfstandig ondernemer, bezoldigd
Eerste benoeming:	1 juli 2017
Lopende benoeming:	Eerste zittingstermijn, herkiesbaar per 1 juli 2021

2.4. Rooster van aftreden en invulling vacature

In 2018 is na het maximum aantal van twee zittingstermijnen, op 1 juli afscheid genomen van de heer Drs. A.L. Moors MHA. De heer Moors vervulde het profiel Personeel en organisatie. Voor de nieuwe commissaris heeft de raad dit profiel gehandhaafd.

Voor de werving van commissarissen is een open sollicitatieprocedure toegepast. Bij de vacature-invulling stelt de raad een commissie in die de wervingsselectie verricht. De commissie voor de vacature in 2018 bestond uit de heer Heutink en de heer Linders. Ondanks dat dit geen vacature voor een huurdercommissaris was, heeft de Raad van Commissarissen toch twee leden van de Huurdersraad, de heren Wijnhofen en Versteegen, aan de selectiecommissie toegevoegd. De raad is er veel aan gelegen om de stem van de huurders in dit proces mee te nemen. De vacature is in regionale dagbladen geplaatst met verwijzing naar het functieprofiel op de website van Destion. Daarnaast is deze ook via sociale media bekend gemaakt. Uiteindelijk hebben er dertien kandidaten

gereageerd en zijn er vier potentiële kandidaten voor een gesprek uitgenodigd. Na deze gesprekken is de keuze gemaakt voor mevrouw Mr. U. Smits.

Het benoemingsvoornemen is vervolgens voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties. Deze hebben na de indiening van de benodigde verantwoordings- en motivatiestukken en het uitvoeren van een geschiktheidstoets een positieve zienswijze afgegeven, waarna mevrouw Smits is benoemd.

2.5. RvC taak en werkwijze

De Raad van Commissarissen heeft in 2018 zeven keer vergaderd. Zes vergaderingen hadden een regulier karakter waarvan er één thematisch was. In deze reguliere vergaderingen zijn vele onderwerpen met vaststellings- en goedkeuringsbesluiten aan de orde geweest. Een belangrijk instrument voor het houden van goed intern toezicht zijn de quadrimesterrapportages waarin behalve de stand van zaken van de operationele bedrijfsdoelstellingen aan het einde van de betreffende periode, ook inzicht wordt verschaft in de risico's waarmee Destion van doen heeft. Destion heeft alle interne en externe risico's in kaart gebracht en beschreven. Daarnaast is aangegeven hoe deze worden beheerst en hoe hoog het betreffende risico ervan is. Daarnaast hanteert men de 24 businessrisk vragen van het WSW in dit beoordelingskader. Daarmee is er goed zicht op de risico's van Destion.

Er zijn ook investeringsbesluiten voor de uitvoering van enkele nieuwbouwprojecten behandeld. In het besluit wordt toegelicht welke investeringen nodig zijn en wat het risicoprofiel van het project is. Deze wordt beschreven en gepresenteerd in een roosgrafiek. Ook wordt de investering getoetst op het vastgestelde investeringsstatuut.

In 2018 heeft de Raad van Commissarissen in de reguliere vergaderingen de onderstaande onderwerpen besproken en de noodzakelijke (goedkeurings-)besluiten genomen:

- Volkshuisvestings- en jaarverslag en Jaarrekening 2017
- Activiteitenplan en begroting 2019
- Financiële meerjarenprognose 2019-2028
- Opdrachtverstrekking aan Flynth accountants voor de controle van de jaarrekening 2017 en de daarbij behorende follow-up
- Benoeming van mevrouw Mr. U. Smits als commissaris voor een eerste periode tot 1 juli 2022
- Herbenoeming van de heer Mr. A.F.Th.M. Heutink
- Jubileumkorting 100-jarig bestaan Destion
- Huurbeleid 2018 met een huurprijsstijging van 0%
- Toezichtvisie en Toetsings- en toezichtskader RvC
- Rooster van aftreden RvC Destion
- Reglement Raad van Commissarissen stichting Destion
- Bestuurdersreglement stichting Destion
- Investeringsstatuut Destion
- Goedkeuring Statutenwijziging Destion.

Daarnaast zijn in 2018 onder andere de navolgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Controleresultaten en accountantsverslag Destion 2017 met Flynth accountants;
- Managementletter Destion 2017 met Flynth accountants
- Woningwet
- Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV)
- Intern toezicht op governance
- De garantstelling en dagvaarding van Dutch International Guarantees for Housing (Digh)
- Integrale beoordeling 2018
- Aedes benchmark 2018
- KWH-uitkomsten 2018
- Bouwprojecten in uitvoering
- De evaluatie van het functioneren van de RvC
- De evaluatie van het functioneren van de directeurbestuurder

2.5.1. Financiële meerjaren prognose 2019-2028

De raad bewaakt nauwkeurig en kritisch de financiële lange termijnontwikkelingen van Destion. Mede door de toegepaste meerjaren prognose-software van NCCW, is niet alleen de directiebestuurder, maar ook de raad in staat om het financiële toezicht zorgvuldig en nauwlettend uit te voeren. Ook maakt het pakket simulaties mogelijk waarbij verschillende scenario's financieel inzichtelijk worden gemaakt.

Uit de meest recente prognose blijkt dat Destion bij een jaarlijkse huurstijging van 1%, goed in staat is om haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven te blijven realiseren en waarbij de bedrijfscontinuïteit niet in gevaar komt. De raad is hier zeer tevreden over, maar constateert tegelijkertijd dat bij het nemen van toekomstige sociale en maatschappelijke investeringsbeslissingen een zorgvuldige afweging steeds weer noodzakelijk blijft.

Alles overziende constateert de raad dat Destion haar ambities en doelstellingen zoals die in het ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk" zijn opgenomen, heeft kunnen realiseren.

De RvC maakt zich geen zorgen over het organisatiebeleid en de resultaten die bij ongewijzigde omstandigheden worden gerealiseerd, maar wel over de onbeheersbare exogene factoren die wellicht op de sector afkomen. Een groot risico en onnauwkeurigheid is de verduurzamingsopgave voor de sector. De politiek verwacht dat de woningcorporaties voorop gaan lopen met de verduurzamingsopgave. Mede doordat onduidelijk is op welke wijze dit het beste kan en de beperkte technische mogelijkheden die er op dit moment nog zijn, brengt dit hoge risico's en kosten met zich mee.

2.5.2. Flynth accountants

De raad heeft ook het functioneren van Flynth accountants besproken. Omdat de accountant een belangrijke spilfunctie in het toezicht op de woningcorporatie vormt en nieuwe ogen tot kijken dwingen, heeft de raad in 2013 deze accountant benoemd. Flynth accountants heeft in 2018 de management- en jaarrekeningcontrole 2017 uitgevoerd. De raad is van mening dat ze de werkzaamheden, met oog voor de individuele belangen van Destion en de sector, zorgvuldig en volgens de destijds gemaakte condities heeft uitgevoerd.

2.5.3. Governance 2018

De raad bewaakt zorgvuldig de nakoming van de governance. Destion voldoet volgens de RvC aan de gestelde eisen zoals die in de Woningwet en BTIV zijn opgenomen en is de bestuurlijke organisatie van Destion op orde. Men is van mening dat deze aan de vereiste professionaliteit en transparantie die je bij een maatschappelijke organisatie mag verwachten voldoet. Daarnaast is er in 2018 verder gewerkt aan het actualiseren en opstellen van governance documenten.

Bij de uitvoering van haar toezichthoudende taken maakt de RvC van Destion gebruik van vastgestelde governance documenten welke ook voor een noodzakelijke transparantie nodig zijn. Zo zijn onder andere de volgende documenten vastgesteld en op de website van Destion te raadplegen:

- Statuten Destion
- Bestuurdersreglement
- Reglement RvC
- Functieprofielen RvC
- Organogram
- Delegatie- en procuratieschema
- Treasurystatuut
- Investeringsstatuut
- Inkoop en aanbestedingsbeleid
- Integriteitscode
- Klokkenluidersregeling
- Rooster van aftreden
- Visitatierapport 2016
- Integrale beoordelingsbrief 2018

2.5.4. Zelfevaluatie raad en beoordeling directeurbestuurder

Onder begeleiding van een extern adviseur (Atrivé) heeft de Raad van Commissarissen, deels samen met de directeurbestuurder een evaluatie uitgevoerd naar het functioneren van de directeurbestuurder en de raad. Dit was de eerste keer dat dit met een externe deskundige is gedaan. De belangrijkste aandachtspunten die daaruit zijn voortgekomen zijn:

- In de verslagen van de RvC meer recht doen aan motivatie besluiten en gemaakte afwegingen.
- In de RvC-vergaderingen ruimte creëren voor strategisch dialoog waarbij bij de operationele maatregelen de impact op de strategie nadrukkelijk wordt besproken.
- Visie, toezicht en bestuur expliciteren en op de website zetten.
- Aanscherpen rol controller en opstellen van een audit-control plan.
- Uitgangspunten over opleiding opstellen en opleiding eens per jaar agenderen.
- Blijven toetsen op intern tegenwicht voor de bestuurder en kijken hoe de medewerkers zich als initiatiefrijke professionals kunnen ontwikkelen.

2.5.5. Functieprofielen

Voor de RvC zijn profielschetsen opgesteld voor de raad als geheel én haar individuele leden. Deze omvatten een overzicht van de diverse vakgebieden en competenties die relevant zijn voor de adequate uitoefening van de functie. Ieder jaar evalueert de raad haar - gezamenlijk - functioneren, maar ook dat van de individuele leden. De profielen zijn openbaar en te raadplegen op de website van Destion.

2.5.6. Kennisontwikkeling

In 2018 hebben de bestuurder en commissarissen overeenkomstig artikel 29b en 31 van de Woningwet gewerkt aan hun kennisontwikkeling en vaardigheden. Waar nodig zijn deze door middel van bijeenkomsten en cursussen bijgehouden of verder ontwikkeld. Behalve door dagelijkse beïnvloedingen, hebben onderstaande cursussen en bijeenkomsten daaraan bijgedragen.

RvC	Omschrijving seminar/cursus	PE-Punten
A.F.Th.M. Heutink	De Onderneming als Verdachte	6
J.H.H. Linders	Masterclass Governance 'Hanteren van de paradox: Toezichthouder en werkgever tegelijk'	3
	Masterclass 'De RvC, de accountant en de auditcommissie'	5
	Masterclass Strategisch Risicomanagement	3
U. Smits	VTW; Leergang de nieuwe commissaris	12
	VTW; leden Congres Festival	4
R.C.J. Caminada	Nieuwe kansen voor zorgvastgoed	5
M.C. Gunsing	VTW; ALV en Themabijeenkomst Toezicht op duurzaamheid	2

Bestuurder	Omschrijving seminar/cursus	PE-Punten
W.H.A. Pothoff	Atrivé; De corporatiebestuurder als lokale lobbyist?	2
	FBTA Landmeter; Aanmoedigingscultuur	2
	Kjenning; Verandermanagement	4
	FBTA Landmeter; Big data in een notendop	2
	Finance Ideas; Van Bedrijfswaarde naar Beleidswaarde	4
	Atrivé; Weten van en werken aan exclusiviteit	2
	OTB/TU Delft; Duurzaam beheer, renovatie en onderhoud van woningen	25

2.5.7. Adviseren

De directiebestuurder maakt volgens de raad in voldoende mate gebruik van de raad en de individuele commissarissen in de rol als adviseur, klankbord en sparringpartner. Niet alleen op verzoek van de directiebestuurder, maar ook op eigen initiatief. De raad beschikt mede door de toegepaste profielen over veel kennis en ervaring. Hierdoor was er in 2018 naar oordeel van de raad sprake van objectief, kritisch en professioneel toezicht. Er heeft regelmatig periodiek werkoverleg plaatsgevonden tussen de directiebestuurder en de individuele commissarissen (afhankelijk van thema en portefeuille).

2.5.8. Vergaderingen

De raad heeft tijdens de vergaderingen een constructieve, maar zeker ook een kritische relatie met de directiebestuurder. Het kenbaar maken van andere inzichten en eventuele meningsverschillen ontlopen zij niet. Hierdoor ontstaat een scherpe relatie waarbij goed wordt geluisterd naar wederzijdse argumenten. Ieder lid van de raad heeft vanuit de eigen expertise en achtergrond inbreng in de vergadering. De uiteindelijke oordeel- en besluitvorming is voor alle deelnemers helder. Er is geen verzuim bij de vergaderingen geweest.

2.5.9. Toezicht houden

Dankzij de beschikbare toezichtinstrumenten kan de RvC zich een goed beeld vormen van de financiële en maatschappelijke positie van Destion. Ze kan door deze instrumenten op een adequate wijze haar toezichtfunctie uitvoeren. De raad neemt haar besluiten op basis van nauwkeurige en betrouwbare onderbouwingen en na zorgvuldig beraad. De raad heeft in 2018 laten zien dat ze ook goedkeuring durft uit te stellen of onder nadere voorwaarden geeft. In de ogen van de RvC is er een goed evenwicht tussen de maatschappelijke taak van Destion en de bedrijfseconomische afwegingen die steeds weer gemaakt worden. Aandachtspunten in het kader van toezicht blijven voor de raad het meer discussiëren aan de voorkant van de beoogde bouwprojecten en het risicomanagement ervan.

2.5.10. Toezichtvisie en Toetsings- en toezichtskader RvC

Na opmerkingen tijdens de in 2017 uitgevoerde governance-inspectie en de zelfevaluatie is gewerkt aan het tot stand komen van een zogenaamd Toetsings- en toezichtskader en een Toezichtvisie Raad van Commissarissen. Deze documenten zijn openbaar gemaakt op de website van Destion en daarmee is dit onderwerp overeenkomstig de aanwijzingen van de inspectie en de zelfevaluatie opgepakt en afgewikkeld.

2.5.11. Werkgeversrol

De RvC heeft een goed beeld van de functie-eisen en competenties waarover de directiebestuurder van een corporatie met de omvang van Destion moet beschikken. Jaarlijks evalueert de raad het functioneren van de directiebestuurder. Aansluitend houdt de voorzitter met de directiebestuurder een functionerings- en beoordelingsgesprek, waarvan een verslag wordt gemaakt. De raad is van mening dat de directiebestuurder in 2018 goed heeft gefunctioneerd en voor zover mogelijk alle voorgenomen activiteiten en doelstellingen heeft gerealiseerd.

2.5.12. Algemeen toezicht

In 2018 heeft de RvC de ontwikkelingen in de woningcorporatiesector aandachtig gevolgd. De ontwikkelingen die op basis van de afspraken uit het regeerakkoord op de sector afkomen, zijn omvangrijk. Belangrijkste onderwerp is de Woningwet.

2.6. Risicobeheersing en controlesysteem

In het verleden heeft de RvC samen met de directiebestuurder de externe en interne risico's geïdentificeerd die voor Destion het meest waarschijnlijk zijn en een risicobeheersysteem hierop afgestemd. Deze risico's zijn onderverdeeld in: Markt, Maatschappij, Omgeving, Operationele kerntaken, Middelen, Personeel, ICT, Financieel, Structuur & cultuur, Beleid & strategie en Planning & control.

In de quadrimesterrapportages wordt structureel inzicht gegeven in de actuele situatie van deze externe en interne risico's. Op advies van de raad zijn in 2018 ook de zogenaamde 24 businessrisk vragen van het WSW in de risicobeoordeling en de quadrimesterrapportages opgenomen. Uit deze analyses blijkt dat er ook in 2018 geen onaanvaardbare risico's door Destion zijn genomen, welke de toekomstige bedrijfscontinuïteit en maatschappelijke functionaliteit van Destion op welke wijze dan ook in gevaar kunnen brengen.

Bij alle nieuwbouwprojecten wordt bij het investeringsbesluit een risicoanalyse met zogenaamde risicokaart opgesteld waarbij de mate van risico's wordt beschreven en in kaart wordt gebracht. Op basis daarvan kunnen zorgvuldige keuzes gemaakt worden voor de realisatie van de diverse sociale en maatschappelijke bouwprojecten.

De bedrijfsprocessen zijn uitgewerkt in de AO/IC (Administratieve Organisatie/Interne Controle). De medewerker bedrijfsvoering, planning en control bewaakt deze en wanneer er wijzigingen zijn in processen en procesafspraken past zij de controles daarop aan. In de diverse governance documenten is aangegeven en geborgd dat de controller onafhankelijk functioneert en de raad te allen tijde de mogelijkheid heeft rechtstreeks inhoudelijke controle-informatie op te vragen en vragen te stellen.

2.7. Onafhankelijkheid

Tijdens de jaarlijkse evaluatie heeft de RvC vastgesteld dat in de zin van de Wet, de statuten en het Reglement Raad van Commissarissen Destion in 2018 alle leden onafhankelijk waren.

2.8. Tegenstrijdige belangen

Bij de hierboven genoemde evaluatie is ook gebleken dat er in 2018 geen sprake is geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeurbestuurder of de RvC. Destion hanteert ter bewaking en beheersing van de integriteit de vastgestelde Integriteitscode van Destion. Er is ook een openbaar gemaakte Klokkenluidersregeling waarmee het voor alle medewerkers en andere belanghebbenden mogelijk is zonder daardoor gedupeerd te worden, wantoestanden aanhangig te maken.

De website geeft melding van de mogelijkheid om integriteitskwetsies te melden bij het landelijk Meldpunt Integriteit Woningcorporaties. Men kan daar terecht met klachten over mogelijke fraude. Deze klachten kunnen gaan over medewerkers, management, bestuurders en interne toezichthouders. Het Meldpunt neemt ook anonieme meldingen in behandeling. Als het meldpunt vermoedt dat deze partijen strafbare feiten plegen, dan schakelt zij het Openbaar Ministerie in.

2.9. Deskundigheid en samenstelling

De samenstelling van de RvC is gebaseerd op de algemene en individuele profielschetsen.

Er is wel een auditcommissie ingesteld, maar geen remuneratiecommissie.

2.9.1. Auditcommissie

In 2018 was een auditcommissie actief. In het verleden heeft de raad besloten om geen reglement voor deze commissie vast te stellen. Van de commissie wordt verwacht dat zij zich ook zonder reglement bezighoudt met relevante zaken op het gebied van financiering en bedrijfsvoering en bijbehorende risico's.

Dit verslagjaar heeft de auditcommissie tweemaal vergaderd. Daarbij zijn behalve de belangrijkste financiële vraagstukken de volgende majeure onderwerpen behandeld en al dan niet ter bekrachtiging voorgelegd aan de voltallige RvC.

- Flynth accountants heeft de managementletter 2017 uitgebracht door een periodieke controle bij Destion uit te voeren op processen en activiteiten. De managementletter is door de commissie beoordeeld en verder met de raad besproken.
- Opdrachtverstrekking controle jaarrekening 2018 aan Flynth accountants.
- Integrale beoordeling 2018 Autoriteit woningcorporaties is besproken.

- De fiscale balans 2017 is beoordeeld en vervolgens ingediend bij de Belastingdienst.
- De Jaarrekening 2017 is beoordeeld en ter goedkeuring voorgelegd aan de raad.
- De commissie heeft de financiële meerjarenprognose 2019–2028 getoetst en heeft deze samen met de begroting 2019 ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

2.10. Verantwoording van de beloning

2.10.1. Beloning directiebestuurder

De directiebestuurder is per 1 januari 2001 benoemd en heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. In deze overeenkomst is geen vertrekregeling opgenomen. Aan de hand van een extern deskundig adviseur van KPMG, is de bestuurder na de fusie in 2007 overeenkomstig de adviesregeling 'Izeboud' ingedeeld in functiegroep D. In overleg met de directeur is destijds afgesproken dat er geen variabele beloning (bonusregeling) wordt toegepast. Op basis daarvan is in 2018 een bruto jaarsalaris (inclusief 8% vakantietoeslag) uitbetaald van € 114.489 en vaste onkostenvergoedingen van € 6.000. Alle overige vergoedingen en arbeids- en pensioenvoorwaarden zijn gebaseerd op de CAO Woondiensten.

Op basis van de Wet Normering Topbestuurders, valt de bestuurder van Destion met meer dan 2.500 woningen en 20% bezit in een gemeente met meer dan 14.000 inwoners volgens de staffelregeling voor de inkomens van bestuurders van woningcorporaties, in bezoldigingsklasse E. Daarbij hoorde in 2018 een total cash honorarium van € 137.000 per jaar. De raad ziet erop toe dat dit honorarium overeenkomstig de wettelijke overgangsregeling wordt aangepast. Dat betekent dat tot en met 2018 de total cash van 2013 niet mag overschrijden. Deze lag in 2013 op € 143.831. Vanaf 2019 wordt dit bedrag in drie jaar teruggebracht naar het dan geldende staffelbedrag van de WNT.

Beloning directiebestuurder 2018	€
Vast jaarinkomen inclusief vakantiegeld	114.489
Persoonlijke toeslag en belaste vergoedingen	7.910
Pensioenvoorzieningen	17.139
Totaal (total cash)	139.538

2.10.2. Beloning RvC

Het honorarium voor de raad is in afwijking van de VTW beroepsregel en de WNT-norm vastgesteld. De beroepsregel laat een vergoeding van maximaal € 13.200 voor de leden en € 19.800 per jaar voor de voorzitter toe, in de WNT is dit respectievelijk € 13.700 en € 20.550. De individuele bruto honorering van de commissarissen bedroeg in 2018 voor de voorzitter € 10.000 en voor de overige leden € 6.500 exclusief btw. Het gezamenlijk vast jaarhonorarium van de raad kwam daarmee in 2018 uit op € 36.000 exclusief btw.

2.11. Verklaring van de RvC

De Raad van Commissarissen van Destion heeft kennis genomen van het Volkshuisvestings- en jaarverslag en jaarrekening 2018 en heeft deze laten onderzoeken door Flynth accountants uit Arnhem en vervolgens het verslag goedgekeurd en de Jaarrekening 2018 vastgesteld. De bijbehorende controleverklaring is opgenomen in deze jaarverslaglegging.

De RvC bedankt de directiebestuurder voor de wijze waarop hij Destion in 2018 heeft geleid en de goede resultaten die er zijn neergezet. Ook spreekt ze haar waardering uit voor de medewerkers voor de wijze waarop ze de huurders van Destion van dienst zijn geweest en zorg hebben gedragen voor een goed en kwalitatief beheer en exploitatie van het bezit. Ook hun aanwezigheid bij de belanghoudersbijeenkomsten wordt zeer gewaardeerd.

De RvC bedankt ook de Huurdersraad Destion voor de wijze waarop zij wederom de belangen van de huurders en woningzoekenden van Destion in 2018 heeft behartigd. Er is veel waardering voor de Huurdersraad en de constructieve samenwerking onderling.

Gennep,

De Raad van Commissarissen

A.F.Th.M. Heutink, voorzitter	
R.C.J. Caminada, vicevoorzitter	U. Smits
J.H.H. Linders	M.C. Gusing

3. Organisatie Destion

3.1. Ondernemingsplan 2018-2022 “Mensenwerk”

Het strategisch plan voor Destion voor de periode 2018-2022 heeft de titel “Mensenwerk” gekregen.

De titel van dit ondernemingsplan spreekt voor zich. We hebben in 2018 al mooie stappen gezet die passen binnen deze visie door alle huurders een jubileumkorting op de huurprijs aan te bieden die is afgeleid van het aantal jaren dat men bij Destion huurder is geweest. Toch hebben we nog grote stappen te zetten om de ‘mens’ als vanzelfsprekend binnen en buiten onze organisatie en in ons handelen te positioneren. De focus van Destion ligt meer dan voorheen op (individueel) maatwerk voor de huurder.

In 2018 is ook een begin gemaakt met de grote uitdaging in het verder verduurzamen van de woningvoorraad van Destion. Nu we alle woningen zo optimaal mogelijk geïsoleerd hebben, moet de volgende stap gezet worden. De oriëntatie naar de meest effectieve en realiseerbare doelen is in 2018 begonnen door het volgen van de noodzakelijke cursussen en het opstellen van een Strategisch Voorraad Beleidsplan (SVB) waarin ook de energetische stappen zijn opgenomen. Het doel is om in 2020 gemiddeld EPA-label A te hebben voor het woningbezit van Destion. Daarmee lopen we dan tien jaar voor op de sectorambitie die dit voor 2030 als doel heeft gesteld. Deze periode kunnen we dan goed inzetten voor het maken van de vervolkeuzes en bepalen van de nodige stappen naar CO2-neutraal. In 2018 zijn alle tien opgeleverde nieuwbouwwoningen al gasloos en voorzien van PV-zonnepanelen en warmtepompen.

3.1.1. Missie Destion

Destion blijft dé woningcorporatie van
noordelijk Noord-Limburg!
Wij zorgen op menselijke wijze voor goede woningen en
buurten voor alle mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien.

3.1.2. Visie Destion

De visie van Destion is op het gebied van bedrijfsvoering en vastgoedsturing, niet veel veranderd. Wel heeft het onderdeel ‘mens’ een aanzienlijk groter belang gekregen in het ondernemingsplan. Destion heeft voor de volgende jaren de volgende visie geformuleerd.

- *Destion blijft dé woningcorporatie van noordelijk Noord-Limburg*
Onze belanghouders kunnen Destion altijd aanspreken op het tot stand brengen van sociaal vastgoed en leefbare wijken. We werken verder aan onze ambitie om de beste woningcorporatie van Nederland te worden.
- *Destion heeft een klantgedreven en efficiënte werkorganisatie*
We werken verder aan een kwalitatieve (proactieve) dienstverlening en inspireren onze medewerkers naar een klant(mens)gedreven handelswijze.
- *Destion transformeert haar vastgoedportefeuille verder*
De in het verleden ingezette transformatie van de vastgoedportefeuille zetten we in de komende jaren voort. Dat betekent: bouwen van nieuwe multiwoningen en de verkoop van bestaande gezinshuurwoningen.
- *Destion draagt zorg voor goede en betaalbare woningen*
We garanderen de beschikbaarheid en betaalbaarheid van het kwalitatief wonen in een huur- of zelfs eigen woning voor mensen met een laag inkomen.

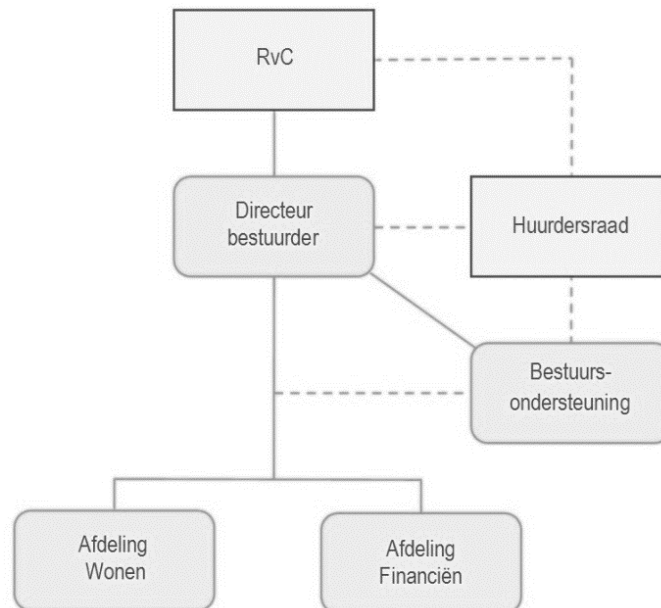
- *Destion gaat verder met het verduurzamen van haar woningvoorraad*
Beschikken we al jaren over een gemiddeld EPA-label B, nu gaan we verder met het energiezuinig (neutraal) maken van onze woningvoorraad en doen dit bij nieuwbouw en geplande onderhoudsactiviteiten.

3.2. Organogram Destion

In onderstaand schema staat de organisatie inrichting van Destion weergegeven.

De werkorganisatie van Destion bestaat uit de afdelingen Wonen en Financiën. Daarnaast is er een ondersteunende stafafdeling Bestuursondersteuning.

3.2.1. Organisatiestructuur Destion 2018



3.3. Directeurbestuurder

Destion wordt bestuurd door een statutair directeur, de heer W.H.A. Pothoff MRE.

Hij bestuurt de organisatie en geeft leiding aan de werkorganisatie van de woningcorporatie. Dit betekent dat hij verantwoordelijk is voor het bepalen van de organisatiestrategie, financiering, beleid en doelstellingen van Destion en voor de realisatie ervan. Daarnaast is hij ook verantwoordelijk voor de inrichting van een zorgvuldig risicomanagementbeheersysteem. Hij richt zich daarbij volledig naar de belangen van Destion. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de bestuurder zijn in artikel 7 van de statuten van Stichting Destion vastgelegd. Deze zijn verder uitgewerkt in het bestuurdersreglement dat op 5 november 2018 is herzien en door de Raad van Commissarissen is vastgesteld.

De belangrijkste bestuursbesluiten in 2018 waren:

- verkoop van 17 bestaande huurwoningen met een gemiddelde verkoopprijs van € 148.854 per woning
- herfinanciering fixe-lening NWB ter grootte van € 5.000.000 en te herfinancieren bij de BNG als een lineaire lening met een looptijd van 25 jaar en een rentepercentage van 1,54%.
- aankoop pand Nieuweweg 79, Siebengewald
- opdrachtverstrekking voor:
 - sloop van pand Nieuweweg 79, Siebengewald
 - bouw van 8 multiwoningen Vliegenkamp, Afferden
 - bouw van 4 multiwoningen Verbindingsweg, Mook

- verkoop van 18 appartementen Kruisstraat, Venray aan Wonen Limburg
- vaststellen huurprijzen 4 multiwoningen Baron de Liedelstraat, Nieuw Bergen
- vaststellen huurprijzen 4 multiwoningen en 2 appartementen Plateel, Milsbeek
- vaststellen Algemene Verordening Gegevensverwerking (AVG)
- uitbrengen bod voor 2019 op woonvisies in overleg met Huurdersraad en de gemeenten Bergen, Gennepe en Mook en Middelaar
- vaststellen Volkshuisvesting- en Jaarverslag en Jaarrekening 2017
- vaststellen van jubileumkorting van 0,1% per huurjaar voor alle huurders i.v.m. 100-jarig bestaan Destion
- vaststellen huurharmonisatiebeleid met percentages maximaal redelijk van 59% en 62% voor respectievelijk woningen en appartementen
- vaststellen huurprijsstijging per 1 juli 2018 van 0% voor alle huurwoningen
- vaststellen Financiële Meerjaren Prognose 2019-2028
- vaststellen Activiteitenplan en begroting 2019
- vaststellen Investeringsstatuut
- salarisaanpassingen volgens cao-woondiensten
- afboekingen oninbare vorderingen vertrokken bewoners, WSNP vorderingen en oninbare deurwaarderskosten

3.4. Medewerkers

Op 31 december 2018 waren er behalve de directeurbestuurder 23 werknemers werkzaam bij Destion. Van deze elf mannen en twaalf vrouwen werkten tien medewerkers fulltime en dertien op parttime basis (3 x 89%, 1 x 78%, 7 x 67% en 2 x 44%).

Dit komt neer op twintig formatieplaatsen inclusief drie medewerkers voor de eigen onderhoudsdienst en de directeurbestuurder. Zonder de drie onderhoudsvaklieden komt het aantal fte's uit op 17,11.

Ondanks dat in 2018 afscheid is genomen van een oudere werknemer en er twee jongeren in dienst zijn getreden, is de gemiddelde medewerkersleeftijd bij Destion nog behoorlijk hoog. Deze kwam eind 2018 uit op bijna 55 jaar. Dat betekent dat we vooral blijven inzetten op de bevordering van het welzijn en de arbeidsmobiliteit van de medewerkers. Zo wordt er gewerkt op basis van het Nieuwe Werken waarbij de medewerkers meer flexibiliteit krijgen bij het invullen van de eigen werktijden en plaatsen.

De totale personeelskosten inclusief het salaris van de directeurbestuurder en het honorarium voor de RvC, kwamen in 2018 uit op € 1.629.338. Dit bedrag bestaat uit de salarissen inclusief: vakantiegeld, sociale lasten, pensioenlasten en gratificaties. In deze salariskosten zitten ook de volledige loonkosten voor de eigen onderhoudsdienst. Deze worden achteraf wel via de onderhoudskosten verrekend.

De personeelsformatie is in 2018 iets gewijzigd en zag er eind dat jaar als volgt uit.

Afdeling	Aantal medewerkers	Uren	fte
Directeurbestuurder	1	36	1,00
Wonen	15	484	13,44
Financiën	4	112	3,12
Bestuursondersteuning	4	88	2,44
Totaal met onderhoudsmedewerkers	24	720	20,00
Totaal zonder onderhoudsmedewerkers	21	616	17,11

3.5. Arbeidsomstandigheden

Dat de medewerkers zich goed voelen op hun werkplek en onder kwalitatieve arbeidsomstandigheden kunnen werken is belangrijk. Destion bewaakt zorgvuldig of de werkomstandigheden en werkplekken goed zijn, of verbeterd moeten en kunnen worden. De aandacht daarvoor gaat niet alleen uit naar werkplek en de beschikbare apparatuur, maar ook naar de competenties, vaardigheden en kennis van de medewerkers.

3.5.1. Ziekteverzuim Destion

In 2018 was het ziekteverzuimpercentage iets hoger dan de laatste jaren het geval was. Toch zijn we zeer blij met het relatief lage ziekteverzuimpercentage in 2018. Met 2,14% is dit nog steeds erg laag.

3.5.2. Governance

Op basis van de Woningwet houdt Destion zich aan de daarin vastgelegde governance. Er zijn voor de organisatie en werkorganisatie diverse governance-instrumenten vastgesteld waarin het gewenste gedrag en de integriteit van de medewerkers is beschreven. Destion maakt onder andere gebruik van:

- Integriteitscode*
- Klokkenuiderregeling*
- Aanbestedings- en inkoopbeleid*
- Externe vertrouwenspersoon
- IB (InformatieBeveiligings)-beleid, Geheimhoudingsverklaring en Reglement computergebruik
- HNW (Het Nieuwe Werken) Regeling en verklaring Flexibel werken

* Deze governance documenten zijn openbaar en staan op de website van Destion.

3.6. Opleidingen

Medewerkers kunnen in de functioneringsgesprekken aangeven hoe ze hun functioneren willen of kunnen verbeteren. In deze gesprekken bespreken medewerker en manager eventuele persoonlijk ontwikkelingsplannen. Samen met de afdelingsmanager wordt beoordeeld of de medewerkers zich verder zouden moeten of willen ontplooien en welke opleidingen en cursussen daarvoor nodig zijn.

In het kader van het persoonlijk loopbaan ontwikkelingsbudget dat overeenkomstig de CAO-Woondiensten voor de medewerkers beschikbaar is, zijn afspraken gemaakt waarvoor dit kan worden aangewend. Dit kan een medewerker ook voor erkende beroepsopleidingen buiten de eigen organisatie of team inzetten. In 2018 heeft een medewerker gebruik gemaakt van het loopbaanbudget voor mogelijke beroepsopleiding die buiten de functie valt.

De oudere medewerkers hebben het afgelopen jaar het budget overeenkomstig de mogelijkheden, ingezet voor extra roostervrije dagen. In 2018 hebben vijftien medewerkers hiervoor extra roostervrijedagen gevraagd.

Destion stelt alle medewerkers - ook commissarissen en leden van de Huurdersraad - in de gelegenheid om op advies van de leidinggevende of op eigen verzoek een cursus of opleiding te volgen. In 2018 zijn door de medewerkers onderstaande opleidingen gevolgd:

- | | |
|-------------------------|--|
| • Wonen | Conditie meten NEN2767
Vastware update
Toekomstbestendige energieconcepten
Duurzaam beheer, renovatie en onderhoud van woningen
Motiverende gespreksvoering
Facility management/schoonmaak controles
Gebreken, huurverlaging en schadevergoeding |
| • Financiën | FMP verdiepingscursus
Diverse verdiepingsopleidingen softwarepakketten |
| • Bestuursondersteuning | FMP verdiepingscursus
HRM-A |
| • Destion | Energiecoach en Outlook |

3.7. Kosten bedrijfsvoering

Omdat Destion werkt met maatschappelijk kapitaal, streven we voortdurend naar een efficiënte, doelmatige én eenvoudige bedrijfsvoering. Mede door dit beleid heeft Destion relatief lage bedrijfskosten. In 2018 ontvingen we voor de bedrijfsvoering een A-rating in de Aedes Benchmark.

In onderstaande tabel staan de interne bedrijfskosten van Destion weergegeven. Daarin valt op dat de personeelskosten met € 80,00 per woning, aanzienlijk hoger zijn dan in voorafgaande jaren. Deze stijging is veroorzaakt door de vertrekregeling die we voor een medewerker hebben getroffen en de inhuur van tijdelijke uitzendkrachten voor het verrichten van onderhoudsconditiemetingen.

Interne kosten bedrijfsvoering Destion 2018 (inclusief eigen onderhoudsdienst)

Kosten in € per woning	2018	2017	2016	2015	Benchmark 2017	
Personeelskosten	652	571	555	540		
Huisvestingskosten	11	19	23	15		
Bestuurskosten	21	17	21	21		
Algemene kosten	144	142	140	165	Referentiegroep	Nederland
Totaal	828	749	739	741	795	764

3.8. Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector

Destion werkt voortdurend aan een klantgerichte dienstverlening en is ervan overtuigd dat de huurders recht hebben op een hoogwaardige en kwalitatieve dienstverlening.

Dit vraagt om permanente aandacht van de organisatie en het voortdurend werken aan de verbetering ervan. Destion meet haar klanttevredenheid continu met behulp van het KWH-Huurlabel van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. In 2018 hebben de uitkomsten van de metingen geleid tot continuering van het Huurlabel. Op basis van de uitkomsten werd op het prestatieveld Huurdersoordeel in de Aedes Benchmark een A-rating behaald.

Op alle onderdelen scoren we hoger dan vorig jaar. Er is meer aandacht aan het mutatieproces besteed om deze weer op niveau te krijgen en de tevredenheid hier weer te laten stijgen. Overall scoren we erg goed. Het blijft interessant om de gegevens achter de gemiddelde cijfers te bekijken. Daaruit blijkt dat de persoonlijke en menselijke aandacht voor de huurder een voortdurend aandachtspunt blijft. Een leerpunt is het verbeteren van de communicatie bij planmatig onderhoud.

Gemiddelde scores KWH-metingen 2018

Onderdeel	Destion 2018	Destion 2017	Destion 2016	Grootteklasse	Landelijk
Contact	8	8	7,9	7,8	7,5
Woning zoeken	8,1	7,8	7,4	7,6	7,5
Nieuwe woning	8,1	7,8	7,3	7,8	7,8
Huur opzeggen	8,1	8,1	7,8	8,0	7,8
Reparatie uitvoeren	8,2	8,4	8,2	8,0	7,9
Woning onderhouden	8,1	8,4	8,4	8,0	7,9

3.9. Klachtencoördinatie

De medewerker bedrijfsvoering, planning en control coördineert en bewaakt op volledig onafhankelijke wijze de algemene klachten over de uitvoering van organisatiebeleid of over het handelen van medewerkers van Destion. Destion behandelt deze klachten binnen twee weken. De coördinator informeert degene die de klacht heeft gemeld over de ontvangst van de klacht, wie deze afhandelt en wanneer uiterlijk onze reactie komt. Zij bewaakt ook de afwikkeling ervan en onderneemt zo nodig actie als de betreffende medewerker niet binnen de afgesproken tijd op de klacht heeft gereageerd.

Wanneer iemand ondanks alle inspanningen niet tevreden is over de afhandeling van de klacht, kan men met deze klacht terecht bij de directeurbestuurder. Als diegene ook dan niet tevreden is met de daarop volgende besluiten, is er de mogelijkheid om de klacht aan de Regionale Geschillencommissie of Huurcommissie voor te leggen. Als deze commissies voor de beoordeling van deze klacht niet bevoegd zijn, is er nog de mogelijkheid om de kantonrechter te vragen.

In 2018 hebben we de klachtafhandeling aangepast. Voorheen behandelden we iets alleen als een klacht wanneer de klant dit al als zodanig aanmerkte. Dit gebeurde echter niet of nauwelijks terwijl er toch klanten zijn die niet tevreden zijn over het verloop van bepaalde zaken. Afgelopen jaar hebben we zelf bepaald of een kwestie opgeschaald werd naar 'klacht' en deze zo behandeld. De reden hiervoor is dat we beter zicht willen krijgen op hoe klanten iets ervaren met als doel ervan te leren en onze processen en gedrag te verbeteren. In 2018 zijn er acht klachten binnengekomen, in 2017 waren dat er twee.

De klachten in 2018 gingen over de volgende onderwerpen:

- twee over prijsverschillen tussen gelijkwaardige woningen na huurharmonisatie bij mutatie
- een over handelwijze bij toewijzing
- een over woningruil
- vier over afhandeling van reparatieverzoeken.

De klachten zijn door onze eigen organisatie afgehandeld.

3.10. Structurele netwerken

Voor het alert blijven op veranderingen en het mogelijk initiëren van nieuwe initiatieven en de doorontwikkeling van Destion is het belangrijk dat de directeurbestuurder en de medewerkers deelnemen in diverse netwerken. In 2018 namen de directeur en medewerkers deel aan onderstaande netwerken.

Structurele netwerken in 2018	
Domaas, samenwerkingsverband 14 woningcorporaties Limburg	Wilbert Pothoff
Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties	Wilbert Pothoff
Vastgoed Sociëteit Noord-Limburg	Wilbert Pothoff
Vastgoed Sociëteit Land van Cuijk en Maasduinen	Wilbert Pothoff
Platform Limburgse Woningcorporaties	Wilbert Pothoff
Verenging Ons Limburg (voorzitter)	Wilbert Pothoff
Stekademy	Wilbert Pothoff
Kring Financieel Managers Brabant Oost / Limburg	Frans Jeuken
Domaas, overleg Financiële medewerkers	Frans Jeuken
Treasurers Platform Finance Ideas	Frans Jeuken
Domaas, overleg Woondiensten	Ilse de Bokx
Netwerk overleg gemeente Bergen	Mieke Derksen
Keten overstijgend netwerkoeverleg gemeente Gennep	Petra Claessens
Netwerk overleg gemeente Mook en Middelaar	Simone Verstappen
Domaas, overleg Technisch beheer	Jan van der Heide
Cover, Vereniging voor communicatiemedewerkers bij corporaties	Gaby van Tankeren
VRLN VeiligheidsRegio Limburg Noord	Linda Salden

3.11. Verbindingen en of verbindingen met andere rechtspersonen

Destion heeft geen verbindingen en/of nevenverbindingen binnen de organisatie of met andere rechtspersonen. Wij zijn ervan overtuigd dat mede daardoor het interne en externe toezicht hiermee op transparante wijze optimaal kan worden uitgeoefend. Destion is hiermee dan ook een zuivere toegelaten instelling die zich houdt aan de vigerende wet en regelgeving.

3.12. Werkterrein en overig bezit

Destion richtte zich bij haar activiteiten in 2018 uitsluitend op de kerntaken zoals die in de statuten en de Woningwet zijn benoemd en/of zijn toegestaan. Met het vaststellen van het ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk" heeft Destion in vervolg op eerdere ondernemingsplannen onder andere gekozen voor een

verdere transformatie van haar vastgoedportefeuille. Dit betekent het afbouwen van het aantal gezinswoningen en het daarvoor in de plaats terugbouwen van zogenaamde multiwoningen. Maar ook het verder uitbreiden met maatschappelijk en zo nodig zorgvastgoed is in dit plan benoemd. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is het onderhouden van de contacten en overleggen met de vele belanghouders in de regio onontbeerlijk. Behalve met dorpsraden, ouderenbonden en dergelijke, hebben we ook overlegd én samengewerkt met anderen en professionele organisaties zoals zorgpartijen.

4. Huurders en overige belanghouders Destion

4.1. Huurders

Huurders zijn de allerbelangrijkste belanghouders van Destion. En dan vooral de trouwe lang hurende huurders. Het zijn deze mensen die het vermogen van de corporatie mede tot stand hebben gebracht; zonder huurders geen Destion! We ontleen ons bestaansrecht dan ook vooral aan deze mensen. Bij het opstellen van het ondernemingsplan "Mensenwerk" is deze bewustwording meer dan in het verleden het geval is geweest, meegenomen bij het maken van maatwerkdiensten. Bij het opstellen en uitvoeren van beleid dat de huurders aangaat, houden we meer rekening met de individuele huurder. De uitvoering ervan is niet eenvoudig en momenteel de grootste uitdaging waar we voor staan.

De trend dat het aandeel oudere huurders sterk groeit, heeft zich ook in 2018 doorgezet. In 2018 was bijna 26% van de huurders ouder dan 75 jaar, was 49% ouder dan 65 jaar en 68% ouder dan 55 jaar. Ondanks het feit dat er momenteel veel vraag is naar woonruimte zijn we ervan bewust dat de instroom van jongeren afneemt door de krimp en het wegtrekken naar steden. Deze trends zijn dan ook erg belangrijk voor het portefeuillebeleid en risicomanagement van Destion.

4.2. Huurdersraad

De belangen van de huurders van Destion worden behartigd door Huurdersraad Destion. De Huurdersraad is belangrijk bij het tot stand komen en de vaststelling van het beleid. Daarbij heeft deze raad een adviserende en goedkeurende rol en behartigt zo de belangen van de huurders en woningzoekenden van Destion.

Iedere kern waar Destion woningen verhuurt, heeft een vertegenwoordiger in de Huurdersraad. De Huurdersraad werkt volgens een door henzelf vastgesteld reglement. Daarin is ook de verkiezing van de leden geregeld. Destion werkt samen met de Huurdersraad op basis van een overeengekomen samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomst is in lijn met de Overlegwet.

De Huurdersraad wordt secretariaal ondersteund door de bestuurssecretaris van Destion. Zij zorgt voor de administratieve werkzaamheden, de uitnodigingen en verslagleggingen van de Huurdersraad.

De voltallige Huurdersraad Destion heeft in 2018 vijf keer een reguliere openbare vergadering gehouden. Daarnaast zijn er diverse projectbijeenkomsten geweest met de drie gemeenten over de prestatieafspraken. De vergaderingen zijn openbaar, maar in 2018 zijn er geen huurders als toehoorder aanwezig geweest. De vergaderingen worden gepland rondom de besluitvormingsmomenten van Destion, zoals: huurprijsbeleid, Activiteitenplan en begroting en Jaarverslag en jaarrekening. De vergaderingsstructuur is zodanig dat Destion in het tweede deel van de vergadering een informerende en raadplegende bijdrage levert en dat het eerste deel zonder afvaardiging van Destion plaatsvindt.

Bij het opstellen van de prestatieafspraken in 2018 met de drie gemeenten waar Destion actief is, is ook de Huurdersraad intensief betrokken. Hiervoor zijn per gemeente twee huurders uit de betreffende gemeente in de werkgroep betrokken. Zo werkt men actief mee aan het schrijven van de conceptplannen en het bespreken van de afspraken met de gemeenten. Nadat de concepten gereed zijn, worden deze door de voltallige Huurdersraad goedgekeurd.

4.2.1. Belanghoudersbijeenkomsten in het kader van 100-jarig bestaan Destion

Bij het invullen van de belanghoudersbijeenkomsten van het 100-jarig bestaan van Destion is ook de Huurdersraad intensief betrokken. Bij alle dertien bijeenkomsten in de kernen waar Destion werkzaam is, zijn deze bijeenkomsten georganiseerd en was een afvaardiging van de Huurdersraad aanwezig. Bij deze bijeenkomsten is ook het doel en de taak van de raad aan de aanwezigen uitgelegd. .

Alle kosten die door, of ten behoeve van de Huurdersraad worden gemaakt worden door Destion vergoed. In 2018 is hiervoor in totaal € 15.603 uitgegeven wat uitkomt op € 6,25 per zelfstandige huurwoning.

In 2018 zijn onder andere voor onderstaande onderwerpen adviezen verstrekt:

- advies jubileumkorting per 1 april 2018 en huurprijs per 1 juli 2018
- Jaarverslag en jaarrekening Destion 2017
- Activiteitenplan en begroting Destion 2019
- het samen met Destion uitbrengen van een bod op de woonvisies van de gemeenten Bergen, Gennepe en Mook en Middelaar

4.3. Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden dat zich bij Destion heeft ingeschreven bedraagt 4.526 op 1-1-2019. Hiervan bestaat 80% uit mensen die al zelfstandig in een huur- of koopwoning wonen. Een forse toename ten opzichte van vorig jaar. De economische omstandigheden zorgen er nog steeds voor dat veel mensen geen woning kunnen kopen en zich richten tot de sociale huursector. Onder de woningzoekenden bevinden zich veel 'veiligheidsinschrijvers'. Het aantal actieve woningzoekenden in het jaar 2018 bedroeg 1.410. Inschrijven bij Destion is kosteloos en daardoor heel laagdrempelig. Er zijn veel ouderen op zoek naar een gelijkvloerse multiwoning. Een groot deel van deze groep woningzoekenden bezit een eigen woning.

Niet alle woningzoekenden geven het dorp van hun voorkeur aan. Vandaar dat het totaal aantal in de tabel hieronder afwijkt van het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden van 4.526. Onderstaand een overzicht van de aantallen van woningzoekenden die dat wel doen.

4.3.1. Voorkeursdorp en gewenst woningtype van woningzoekenden

Gewenste plaats/kern	Appartement	Gezinswoning	HAT app.	HAT woning	Senioren App.	Senioren woning	Woonwagen	Totaal
Bergen	169	498	9	20	32	536	5	1.269
Afferden	21	64				92		177
Bergen	28	81	2	5	9	57	3	185
Nieuw Bergen	91	244	7	10	12	220	2	586
Siebangewald	6	34		2		64		106
Well	18	59		3	9	86		175
Wellerlooi	5	16			2	17		40
Gennepe	315	495	9	14	52	344	4	1.233
Gennepe	246	299	8	10	46	148	3	760
Heijen	15	61		4	1	46		127
Milsbeek	22	66	1		4	92		185
Ottersum	29	63			1	37	1	131
Ven Zelderheide	3	6				21		30
Mook en Middelaar	254	475	10	29	37	226	4	1.035
Middelaar	7	21		4	1	37		70
Molenhoek	143	220	7	13	20	87	2	492
Mook	104	234	3	12	16	102	2	473
Eindtotaal	738	1.468	28	63	121	1106	13	3.537

4.4. Senioren

De aankomende jaren neemt de vergrijzing in de regio toe. De huidige woningvoorraad van Destion is hier niet voldoende op afgestemd. Destion is in de jaren tachtig begonnen met het bouwen van voornamelijk multiwoningen. Toen al zagen we de vergrijzingsgolf ontstaan en zijn we begonnen met het anticiperen daarop. Om een deel van de verder groeiende groep senioren in de toekomst passende huisvesting te kunnen bieden, moet het aantal multiwoningen verder worden uitgebreid. Deze gelijkvloerse woningen multiwoningen zijn

behalve voor ouderen, ook voor andere jongere doelgroepen geschikt. In 2018 zijn er tien nieuwbouwwoningen aan de voorraad toegevoegd.

4.5. Starters

Met name starters op de woningmarkt hebben het moeilijk. Zo zien we dat het kopen voor deze doelgroep vaak niet haalbaar is, vanwege de eisen die financiële instellingen aan de financiering stellen. Maar ook omdat er onvoldoende betaalbare koopwoningen beschikbaar zijn. Voor het huren van woningen hebben we ook onvoldoende woningen beschikbaar. In 2018 hebben we naast de reguliere mutaties van gezinshuurwoningen ook voorrang verleend aan oudere huurders van Destion naar een levensloopbestendige multiwoning. Daarmee hebben we wat meer doorstroming en dus beschikbare huurwoningen aan kunnen bieden. Het aandeel oudere huurders in gezinswoningen is echter zo hoog, dat we verwachten op korte termijn veel woningen beschikbaar te krijgen voor jongeren en daarom nu nog geen nieuwbouwwoningen voor deze doelgroep ontwikkelen.

4.6. Overige belanghouders

Naast huurders en woningzoekenden, heeft Destion ook te maken met andere lokale en maatschappelijke belanghouders. Belanghouders betrekken we bij het bepalen van beleid en zo nodig bij de realisatie van onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouwprojecten. Destion ziet zich daardoor steeds meer als een netwerkorganisatie die samen met andere organisaties en partijen werkt aan de gezamenlijke doelstellingen; het bevorderen van wonen en leefbaarheid in de kernen waar we actief zijn. In 2018 hebben we in het kader van het 100-jarig jubileum van Destion alle dorpen bezocht waar we actief zijn. Voor deze bijeenkomsten waren behalve onze huurders en woningzoekenden, ook alle andere belanghouders uitgenodigd. Na een bedrijfspresentatie van Destion en een beeldvormend toneelstuk over de relatie woningcorporaties en maatschappij, is er volop met alle belanghouders gesproken over dat wat hen bezighoudt bij woningcorporaties. Bij de dertien bijeenkomsten hebben we ruim 600 belanghouders ontvangen en met hen gesproken over allerlei zaken op het gebied van de sociale volkshuisvesting.

4.6.1. Gemeenten

Prestatieafspraken en bod 2018

Met de drie gemeenten hebben we op basis van de kader prestatieafspraken het jaarlijkse bod uitgebracht op de woonvisies van de drie gemeenten. Bij het opstellen van het jaarlijkse bod wordt de Huurdersraad Destion betrokken. In deze biedingen zijn afspraken vastgelegd over betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Het bod gaat in op eventuele gewijzigde nieuwbouwproducties. In tegenstelling tot wat met deze vernieuwde werkmethode bij het samenstellen van de afspraken de bedoeling was van onze overheid, is er nog niet echt sprake van wederkerige afspraken tussen de partijen. De prestaties dienen vooral door de corporaties geleverd te worden.

Bestuurlijk/ambtelijk overleg

Met de drie gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar, is in 2018 ook per gemeente op bestuurlijk en ambtelijk niveau overleg geweest. In deze overleggen is gesproken over de diverse bouwprojecten waarmee we in de gemeente doende zijn, maar ook de sociale en maatschappelijke kwesties waarmee we als partijen te maken hebben. In reguliere netwerkoverleggen bespreken we met gemeenten en andere maatschappelijke organisaties de kritische en schrijnende woonsituaties. Het huisvesten van statushouders en steeds vaker ook de mensen die beschermd/begeleid moeten wonen, vraagt om verdergaande samenwerking met de gemeenten.

Hennepconvenant Limburg

Destion heeft het Hennepconvenant Limburg mee ondertekend. Overeenkomstig dit drugsaanpakproject werken we samen met andere organisaties aan de bestrijding en voorkoming van hennepeteelt in Limburg. Het handhavingsbeleid gaat ervan uit dat bij meer dan vijf hennepplanten de huurovereenkomst wordt ontbonden.

4.6.2. Zorgorganisaties ouderenzorg en mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking

Door de vergrijzing blijft het aandeel ouderen met een zorgvraag toenemen. Mede door het aangescherpte indicatiebeleid voor de zorgcentra en verpleeghuizen, komt een steeds kleiner aantal ouderen in aanmerking voor een opname in een verpleeghuis. Vaak hebben deze mensen toch behoefte aan een vorm van beschermd en

verzorgd wonen met in de nabijheid welzijn bevorderende voorzieningen. Om die reden ontwikkelen we in diverse kernen (senioren) multiwoningen met zogenaamde huiskamers voor ouderen. Met deze voorzieningen hopen we in de toekomst een deel van de ouderen die zijn aangewezen op welzijn- en zorgdiensten, eventueel samen met zorgpartijen, te ondersteunen.

Destion richt zich primair op het realiseren van de multiwoningen. Om het leven lang wonen in de eigen vertrouwde omgeving voor veel zorgbehoevende ouderen mogelijk te maken, dienen zorgaanbieders de levering van zorg en een deel welzijn voor hun rekening te nemen. We hebben daarom in 2018 met diverse zorgorganisaties gesproken over de functie die zij hierbij kunnen of willen vervullen.

Dichterbij

Dichterbij is de grootste regionale zorgverlener van zorg aan mensen met een verstandelijke beperking. Destion is voor de stichting Dichterbij een belangrijke partner voor het leveren van woonruimte en andere zorghuisvesting voor deze mensen. Destion huisvestte in 2018 meer dan honderd cliënten van Dichterbij in verschillende woningen en groepswooningen. Om hun steeds weer veranderende huisvestingsvraagstukken te bespreken overleggen we regelmatig met Dichterbij over deze ontwikkelingen en wat Destion daarin kan betekenen. In 2018 heeft dit geleid tot de bouw van negen appartementen voor begeleid wonen in Venray. Dit project wordt na de oplevering in januari 2019 overgedragen aan Wonen Limburg.

Stichting Helder

De stichting Helder huurt van Destion twee groepswooningen in Mook. Daarin biedt men aan mensen die onder begeleiding moeten en willen wonen onderdak. 2018 was het eerste jaar voor deze organisatie dat zij met deze zorgtaak aan de slag zijn gegaan.

De Zorggroep

Destion werkt op het gebied van ouderenzorg al vele jaren samen met De Zorggroep uit Venlo. Deze zorgorganisatie huurt het zorg/servicecomplex Maasduinen Staete in Nieuw Bergen. In het gebouw bevinden zich naast vijftig aanleunwoningen ook veertig zorgappartementen en vier groepswooningen voor 28 dementerende ouderen. De Zorggroep huurt van Destion eveneens twee groepswooningen voor veertien dementerende ouderen in woonzorgzone Eldershof in Well.

De huurcontracten hebben weliswaar een langlopend karakter, maar de Zorggroep heeft laten weten een deel van de gebouwen niet meer te willen huren na expiratie van de huurovereenkomsten. Vooruitlopend daarop zijn we in gesprek over een mogelijke transformatie en aanpassing van Maasduinen Staete. Tot op heden is echter nog onvoldoende duidelijkheid over de toekomstige exploitatie van deze gebouwen.

Proteion

Na de aankoop van de Libermannhof in Gennep hebben we in 2018 veelvuldig overleg gevoerd met Proteion over de uitbreiding en herontwikkeling van verpleeghuis de Libermannhof in Gennep. Totdat de nieuwe bouwplannen zijn gerealiseerd, huurt Proteion de Libermannhof op basis van de oude afspraken van Destion.

Samen met Proteion wordt gewerkt aan de plannen voor een uitbreiding van het PG-verpleegdeel met achttien kamers. Ook moderniseren we alle verdiepingen en worden deze voorzien van gezamenlijke huiskamers. De doelgroep voor deze woningen zijn mensen met een somatische zorgvraag. Om dit mogelijk te maken wordt ook de huidige dagbesteding verplaatst. Zoals het er nu uitziet is een verplaatsing naar het naastgelegen Hilhorst de beste oplossing. In 2019 zijn de bouwplannen zover uitgewerkt dat de bouw en realisatie ervan kan beginnen.

Stichting De Orchidee

In combinatie met het hierboven genoemde project Libermannhof, realiseren we zo mogelijk ook een hospice voor de stichting De Orchidee in dit project. Omdat een 24-uurs verpleging als zelfstandige hospice niet haalbaar is, is ervoor gekozen deze voorziening met een verpleegcomplex te combineren. Op deze wijze kan relatief betaalbaar en eenvoudig de gewenste hospice worden gerealiseerd, en ook de 24-uurs zorg door de zorgleverancier worden geborgd.

4.6.3. Maatschappelijke beheerstichtingen

Stichtingen Bevordering Leefbaarheid Ouderen

In enkele dorpen hebben we gelijktijdig met de bouw van nieuwe multiwoningen ook ontmoetingshuiskamers voor ouderen gerealiseerd. De realisatie van deze welzijnsvoorziening neemt Destion voor haar rekening omdat

we het welzijn van oudere huurders mee willen verbeteren. De huiskamer waar ouderen bij elkaar komen draagt daar zeker aan bij. Destion bouwt de huiskamer maar is voor de exploitatie ervan aangewezen op de hulp van de stichtingen Bevordering Leefbaarheid Ouderen. We ondersteunen de oprichting en deze stichtingen en waar mogelijk bij de exploitatie en het gebouwenbeheer.

De stichting Bevordering Leefbaarheid Ouderen Milsbeek is in 2018 betrokken bij de realisatie van de huiskamer in Milsbeek. Met de stichting zijn we in overleg geweest over de huurovereenkomst met bijbehorende beheerovereenkomsten. In oktober is de huiskamer officieel geopend en in gebruik genomen.

Ondertussen zijn we ook in gesprek met de Stichting Bevordering Leefbaarheid Heijen in oprichting in gesprek. Deze stichting gaat de nieuw te bouwen huiskamer in Heijen exploiteren. Zo als het er nu uitziet wordt de stichting in 2019 definitief opgericht en gaat men aan de slag met de voorbereidingen.

Stichtingen Multifunctioneel Centrum

Destion heeft ook enkele MFC's in bezit. Destion exploiteert deze gebouwen niet zelf, maar verhuurt de ruimten of gebouwen. De stichtingen MFC's houden van oorsprong toezicht op de exploitatieafspraken die met de exploitanten zijn gemaakt. De afspraken houden in principe in dat de maatschappelijke activiteiten voldoende moeten worden geborgd, terwijl de exploitant wel de ruimte moet krijgen om commerciële activiteiten te ontplooiën.

Met de stichtingen in Well, Wellerlooi en Siebengewald is geen intensief overleg geweest. Deze exploitaties verlopen goed en vragen weinig Stichting overleg. Anders is het in Middelaar, waar in 2018 de exploitant de huur heeft beëindigd. Met de Stichting Gemeenschapshuis Middelaar (SGM) is in 2018 gesproken over een mogelijke overdracht van het MFC naar de stichting, waarbij het uitgangspunt een twintigjarige erfpacht aan het dorp was. Dit is niet van de grond gekomen. Wel is een exploitant gevonden die de horecafuncties wil gaan exploiteren. De verhuur van individuele ruimten wordt daarbij door Destion gedaan.

4.6.4. Regionale Geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg

Destion maakt samen met enkele woningcorporaties in Noord- en Midden-Limburg gebruik van een Regionale Geschillencommissie. Deze commissie voldoet aan de vormvereisten die de Woningwet daaraan stelt. Als huurders of woningzoekenden twijfelen aan de adequate uitvoering van het beleid door Destion, kunnen zij de kwesties laagdrempelig en zonder kosten aan de commissie voorleggen.

De Regionale geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg bestaat uit drie leden:

- een voorzitter, afkomstig uit de rechterlijke macht
- een lid, afkomstig uit kringen van woningcorporaties
- een lid afkomstig uit kringen van de huurders.

De werkwijze en bevoegdheden van de geschillencommissie zijn vastgelegd in een reglement. Huurders van Destion kunnen over deze commissie informatie vinden via onze website en worden er door de relatiemedewerkers op gewezen wanneer de situatie daarom vraagt. In 2018 is er geen klacht over Destion bij de regionale geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg ingediend.

4.6.5. Huurcommissie

De Huurcommissie is een onpartijdige organisatie die huurders en verhuurders helpt door voorlichting te geven, onderzoek te doen, te bemiddelen bij hun conflict of, indien nodig, het conflict formeel te beslechten door een uitspraak te doen, bindend voor beide partijen. In 2018 zijn er geen klachten over Destion bij de Huurcommissie ingediend.

4.6.6. Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet er op toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Zij houdt toezicht op het gedrag van woningcorporaties en op hun financiële beheer. De Autoriteit woningcorporaties valt onder de politieke verantwoordelijkheid van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en is onder gebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

4.6.7. *Integrale oordeelsbrief 2017/2018*

De oordeelsbrief is een integrale beoordelingsbrief die alle corporaties jaarlijks krijgen van de Aw. De Aw beoordeelt woningcorporaties daarin op de financiële continuïteit, of zij zich aan de regels hebben gehouden en of er risico's zijn in de governancestructuur in de corporatie. In 2018 heeft de Aw in haar oordeelsbrief aandacht gevraagd voor enkele onderwerpen, maar ook geconcludeerd dat er geen aanleiding is tot het doen van interventies.

Oordeel staatssteun, passendheid en huursom

Er is ook door de Aw beoordeeld of de woningtoewijzingen overeenkomstig de Woningwet zijn gerealiseerd. Daarbij bleek dat er is voldaan aan de staatssteunnorm en huursombenadering. Aan de passendheidsnorm is niet voldaan en is het 95%-criterium niet gehaald. De oorzaak daarvan zit in het zogenaamde intermediair verhuur dat de zorgorganisatie bij Maasduinen Staete zelf uitvoert en er – ondanks onze aanwijzingen - onvoldoende aandacht is voor de passendheidstoets.

Zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid

Voor de benoeming van een nieuw lid en herbenoeming van de voorzitter van de Raad van Commissarissen, is zogenaamde zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid commissarissen gevraagd en ook verleend. Na ontvangst van deze zienswijzen zijn de commissarissen benoemd.

4.6.8. *Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

Destion is deelnemer van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Vanaf 2015 introduceerde het WSW een nieuw risicobeoordelingskader. Bij de beoordeling hanteert het WSW de volgende ratio's: ICR, DSCR, loan to value, solvabiliteit en dekkingsratio. Voor elke ratio wordt een norm gehanteerd. De financiële ratio's worden mede beoordeeld op basis van realisatie (drie jaar dVi) en op basis van prognose (vijf jaar dPI). Daarnaast beoordeelt het WSW Destion aan de hand van 24 businessrisk vragen. Hieronder lichten we de scores toe. Daaruit valt op te maken dat de financiële continuïteit van Destion goed op orde is.

Interest Coverage Ratio (ICR)

De interestdekkingsratio geeft aan dat vanuit de reguliere exploitatie (exclusief verkopen) voldoende middelen worden gegenereerd om de rentelasten te dragen. De saneringsheffing en de verhuurdersheffing zijn ingerekend bij deze ratio. Een ICR onder de één betekent dat de kasstroom uit exploitatie onvoldoende is om de rentelasten te betalen. Het WSW hanteert 1,4 als minimum, Destion hanteert een ICR-norm van 1,6. In 2018 kwam de ICR uit op 2,91.

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

De DSCR is de kasstroom uit lopende operationele activiteiten bij exploitatie tot het einde van de levensduur, ten opzichte van rente-uitgaven en aflossingsverplichtingen (de zogenaamde aflossings-verdien capaciteit). Het WSW hanteert een norm van 1,0. Dat wil zeggen dat bij een norm van 1,0 of hoger aan de aflossingsverplichtingen kan worden voldaan. Destion hanteert een DSCR-norm van 1,4. In 2018 kwam de DSCR uit op 3,57.

Loan to Value

De loan to value laat zien welke deel van de waarde van het bezit is gefinancierd met vreemd vermogen. Dus de financiering uitgedrukt in een percentage van de waarde van het bezit. Met de waarde wordt de marktwaarde bedoeld. Het streven is om de loan to value de komende jaren te verlagen. Het WSW hanteert een maximale norm van 75 procent. In 2018 was sprake van een loan to value van 52%.

Dekkingsratio

Met deze ratio wordt bedoeld in welke mate het schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen zich verhouden ten opzichte van bij het ingezet onderpand. Het WSW hanteert een (maximale) norm van 50 procent van de WOZ waarde van het ingezet onderpand. De dekkingsratio van Destion in 2018 is 20 procent.

4.6.9. *Aedes, Vereniging van woningcorporaties*

Destion is om diverse redenen geen lid van Aedes, Vereniging voor woningcorporaties. Behalve dat we ons niet meer thuis voelen zijn we van mening dat Aedes onvoldoende opkomt voor de woningcorporaties en de negatieve beeldvorming die de politiek en media uitdragen onvoldoende te lijf gaat. Aedes vervult wel de

werkgeversorganisatie rol in de corporatiesector en overlegt daarvoor met de sociale partners over de werknemerszaken.

Dat we geen lid zijn onthoudt ons er niet van om ons te houden aan de governancecode die door de branche in het leven is geroepen. In 2018 hebben we overeenkomstig de code gehandeld.

Aedes benchmark

Destion doet mee aan de Aedes benchmark. In 2018 heeft dit op alle onderdelen geleid tot een A-score. Daarmee behoort Destion tot de zeven best scorende corporaties van Nederland. De score is overigens geen doel op zich, maar het resultaat van een efficiënte bedrijfsvoering, het centraal stellen van de huurders en goede gemotiveerde medewerkers.

4.6.10. Volkshuisvestelijke samenwerkingsverbanden

In 2018 maakte Destion deel uit van twee regionale samenwerkingsverbanden in de woningcorporatiesector, dit zijn:

- SWVNML: Samenwerkingsverband Woningcorporaties Noord en Midden-Limburg
- Domaas: samenwerkingsverband van veertien kleine Limburgse woningcorporaties.

5. Woningverhuur en verkoop

5.1. Woningvoorraad en woningverkoop

Op basis van het vastgestelde verkoopbeleid, zijn er tot en met 2018, 202 van de verkoop gelabelde eengezinswoningen verkocht. Volgens het in 2009 vastgestelde beleid waren het in totaal 545 verkoopwoningen. In 2018 zijn er 19 woningen in Afferden uit gehaald vanwege de lage mutatiegraad en twee bij gekomen in Middelaar. Het nieuwe voor verkoop gelabelde aantal is 528. In 2018 zijn op basis van dit beleid dertien bestaande gezinswoningen verkocht.

Tevens zijn buiten het verkoopbeleid vier Niet-DAEB-woningen verkocht. In 2018 zijn tien woningen nieuw gebouwd, ook zijn de 42 appartementen van Libermannhoff individueel opgenomen. Hierdoor is het aantal met 35 eenheden toegenomen. De volgende tabellen laten per gemeente en kernen een overzicht zien van de woningvoorraad op 31 december 2018, verdeeld naar huurprijsklassen.

*Woningvoorraad per gemeente naar prijsklasse per 31 december 2018**

Gem / huurprijsklasse in €	< 417,34	417,34-597,30	597,30-640,14	> 640,14	Totaal
Bergen	156	987	72	38	1.253
Gennep	43	433	26	17	519
Mook en Middelaar	96	416	14	10	536
Heumen		9			9
Totaal absoluut	295	1.845	112	65	2.317
Totaal relatief	12,73%	79,63%	4,83%	2,81%	100%

* exclusief Maasduinen Staete, en groepswoningen Zorggroep en Dichterbij

*Woningvoorraad gemeente Bergen naar prijsklasse per 31 december 2018**

Kern / huurprijsklasse in €	< 417,34	417,34-597,30	597,30-640,14	> 640,14	Totaal
Afferden	29	147	6	0	182
Nieuw Bergen en Bergen	73	486	50	32	641
Siebegewald	16	145	1	0	162
Well	32	147	12	6	197
Wellerlooi	6	62	3	0	71
Totaal absoluut	156	987	72	38	1.253
Totaal relatief	12,4%	78,8%	5,8%	3,0%	100%

* exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen Zorggroep en Dichterbij

*Woningvoorraad gemeente Gennep naar prijsklasse per 31 december 2018**

Kern / huurprijsklasse in €	< 417,34	417,34-597,30	597,30-640,14	> 640,14	Totaal
Heijen	16	88	11	0	115
Milsbeek	7	137	0	0	144
Ven-Zelderheide	1	31	0	0	32
Ottersum	10	130	5	13	158
Gennep	9	47	10	4	70
Totaal absoluut	43	433	26	17	519
Totaal relatief	8,3%	83,4%	5,0%	3,3%	100%

* exclusief groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad gemeente Mook en Middelaar naar prijsklasse per 31 december 2018*

Kern / huurprijsklasse in €	< 417,34	417,34-597,30	597,30-640,14	> 640,14	Totaal
Molenhoek	43	179	9	2	233
Mook	53	211	2	3	269
Middelaar	0	26	3	5	34
Totaal absoluut	96	416	14	10	536
Totaal relatief	17,9%	77,6%	2,6%	1,9%	100 %

* exclusief groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad gemeente Heumen naar prijsklasse per 31 december 2018*

Kern / huurprijsklasse in €	< 417,34	417,34-597,30	597,30-640,14	> 640,14	Totaal
Heumen	0	9	0	0	9
Totaal absoluut		9			9
Totaal relatief		100%			100%

In 2018 hebben we bij de toewijzing van de woningen rekening gehouden met het passend toewijzen ervan. De huurprijsgrenzen van de huurtoeslag categorieën zijn daarbij van belang. Een huurprijs tot en met € 597,30 behoort tot de categorie betaalbaar. Bovenstaande tabellen laten zien dat bij Destion 92,4% van de woningen in deze categorie vallen.

De woningvoorraad van Destion bestaat grotendeels nog steeds uit gezinswoningen. De vraag naar huurwoningen van gezinnen neemt juist af terwijl de vraag naar multiwoningen blijft toenemen. Als gevolg van de krapte op de koopwoningmarkt die in de crisis is ontstaan, is de vraag naar sociale huurwoningen nog steeds erg hoog. Dit is niet in lijn met de demografische ontwikkelingen en past ook niet in de lange termijnstrategie van Destion. Omdat we verwachten dat deze krapte binnen enkele jaren wordt ingelopen, houden we vast aan onze transformatiestrategie. We verwachten dat wanneer het aanbod koopwoningen en de financierbaarheid ervan weer toeneemt, de vraag naar huurwoningen door jongeren weer af neemt. Ook de vergrijzing van huurders van Destion met 26% 75-plussers, zorgt op relatief korte termijn ervoor dat er meer woningen beschikbaar komen.

Ook zien we dat het huurbeleid van de overheid al enige tijd ervoor zorgt dat huishoudens met hogere inkomens (> € 36.798) geen sociale huurwoning meer mogen betrekken. De meeste woningzoekenden weten dat inmiddels, ook al staan ze nog geregistreerd. Ze komen niet meer in aanmerking voor een woning.

Om aan de toekomstige vraagontwikkeling van multiwoningen te blijven voldoen, stuurt Destion nog steeds op de transformatie van haar woningportefeuille. Dat betekent dat we gezinswoningen verkopen en er multiwoningen voor terug bouwen. Deze multiwoningen zijn primair voor senioren bedoeld, maar zijn ook zeer geschikt voor een- en tweepersoons huishoudens en kleine gezinnen. Met deze strategie stuurt Destion op een toekomstbestendige woningvoorraad.

In de volgende tabellen staan per gemeente en de diverse dorpen het aantal type woningen aangegeven. Hierin zijn de vijftig aanleun- en veertig zorgwoningen in Maasduinen Staete en de 26 groepswoningen voor de Zorggroep en Dichterbij buiten beschouwing gelaten.

Woningvoorraad per gemeente en type per 31 december 2018*

Gem/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	HAT-app.	HAT-woning	Woon-wagen	Totaal
Bergen	730	22	327	61	73	36	4	1.253
Gennep	283	0	133	37	61	5	0	519
Mook en Middelaar	287	6	72	66	90	11	4	536
Heumen					9			9
Totaal absoluut	1.300	28	532	164	233	52	8	2.317
Totaal relatief	56,11%	1,21%	22,96%	7,08%	10,06%	2,24%	0,35%	100%

* exclusief Maasduinen Staete, Libermannhof en groepswoningen Zorggroep en Dichterbij

Woningvoorraad Bergen per kern en type per 31 december 2018*

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	HAT-app.	HAT-Woning	Woon-wagen	Totaal
Afferden	95	3	71	3	8	2	0	182
Nieuw Bergen/ Bergen	368	19	123	34	63	30	4	641
Siebengewald	109	0	51	0	0	2	0	162
Well	103	0	66	24	2	2	0	197
Wellerlooi	55	0	16	0	0	0	0	71
Totaal absoluut	730	22	327	61	73	36	4	1.253
Totaal relatief	58,3%	1,8%	26,1%	4,8%	5,8%	2,9%	0,3%	100%

* exclusief Maasduinen Staete en groepswohnungen Zorggroep en Dichterbij

Woningvoorraad Gennep per kern en type per 31 december 2018*

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	HAT-app.	HAT-woning	Woon-wagen	Totaal
Heijen	78	0	32	0	0	5	0	115
Gennep	6	0	8	19	37	0	0	70
Milsbeek	84	0	44	0	16	0	0	144
Ven-Zelderheide	16	0	15	0	1	0	0	32
Ottersum	99	0	34	18	7	0	0	158
Totaal absoluut	283	0	133	37	61	5	0	519
Totaal relatief	54,5%	0%	25,6%	7,1%	11,8%	1,0%	0%	100%

* exclusief Libermannhof en groepswohnungen Dichterbij

Woningvoorraad Mook en Middelaar per kern en type per 31 december 2018*

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	HAT-app.	HAT-woning	Woon-wagen	Totaal
Molenhoek	105	0	24	60	38	2	4	233
Mook	168	6	28	6	52	9	0	269
Middelaar	14	0	20	0	0	0	0	34
Totaal absoluut	287	6	72	66	90	11	4	536
Totaal relatief	53,6%	1,1%	13,4%	12,3%	16,8%	2,1%	0,7%	100%

* exclusief groepswohnungen Dichterbij

Woningvoorraad Heumen en type per 31 december 2018*

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	HAT-app.	HAT-woning	Woon-wagen	Totaal
Heumen	0	0	0	0	9	0	0	9
Totaal absoluut					9			9
Totaal relatief					100%			100%

5.2. Woningmutaties en leegstand

Destion heeft geen structurele leegstand binnen haar huurwoningbezit. De huurderving als gevolg van woningmutaties is nog altijd relatief laag. In 2018 bedroeg de leegstand 0,55%. In 2018 zijn 131 woningen toegewezen aan een nieuwe huurder. De mutatiegraad bedraagt in 2018 5,75%. Alle toegewezen woningen behoren tot de categorie sociale huurwoningen.

De volgende tabellen laten per gemeente zien van welk type woningen in 2018 de huurovereenkomsten werden opgezegd en nieuwe werden aangegaan.

Woningtoewijzingen 2018

Gemeente/kern	Gezins woning	Gezins app.	Senioren woning	Senioren app.	HAT-app.	HAT-woning	Woon-wagen
Bergen	23	2	6	2	8	2	1
Afferden	1		6				
Bergen					1		
Nieuw Bergen	15	2	13	2	7	2	1
Siebengewald	1		2				
Well	5		7				
Wellerlooi	1		3				
Gennep	6		13	9	9		
Gennep				6	2		
Heijen	2		4			1	
Milsbeek	1		6		5		
Ottersum	3		3	3	2		
Mook en Middelaar	15		2	2	4	1	
Middelaar	2						
Molenhoek	6		2	2	2		
Mook	7				2	1	
Eindtotaal	44	2	46	13	21	4	1

5.3. Toewijzen van woningen

Bij het toewijzen van woningen in haar werkgebied hanteert Destion een combinatie van een distributie- en aanbodmodel. Daarbij is het moment van inschrijving als woningzoekende het toewijzingscriterium: de inschrijfduur de toewijzingsvolgorde.

Alle vrijkomende huurwoningen zijn in 2018 op drie manieren gepubliceerd.

- we plaatsen het aanbod op de website van Destion
- we versturen het aanbod per mail naar de geregistreerde woningzoekenden die hebben aangegeven huuraanbod te willen ontvangen
- in MijnDestion staat het huuraanbod waar de woningzoekende direct kan reageren.

Woningen voor speciale doelgroepen zoals statushouders en urgenten publiceren we niet, maar wijzen we rechtstreeks toe aan de betreffende woningzoekende of de gemeente. Op onze website plaatsen we de verantwoording van de toewijzing zodat die openbaar te raadplegen is.

5.3.1. Europese beschikking

Jaarlijks mogen we 80% van onze vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen (prijspeil 2018) tot € 36.798. 10% mogen we toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.046 en 10% aan een hoger inkomen. Wij benutten deze ruimte voor senioren met een inkomen tot € 47.058. Voor onze trouwe huurders die willen doorstromen stellen we geen plafondgrens. Het gaat niet alleen over onze toewijzingen, maar ook over de toewijzingen van intermediaire verhuurders.

In 2018 zijn we ruim onder deze 20% grens gebleven. Er zijn maar acht woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de inkomensnorm. Per saldo is dit 6% van al onze sociale huurwoning toewijzingen in 2018.

5.3.2. Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten sinds 1 januari 2017 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens verhuren. Deze verplichting geldt voor

nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is. Destion kiest voor de nullijn. We hebben geen woningen toegewezen die niet passend zijn. Onze intermediaire verhuurder in vier situaties wel. Daarmee komen we op 3% niet-passend en blijven we net binnen de marge.

5.3.3. Woningruil

Voor huurders van Destion is het ook mogelijk om hun huurwoning te ruilen onder voorwaarden. Hiermee willen we de woonkeuzevrijheid en mobiliteit van onze huurders bevorderen zonder dat men zich daarvoor hoeft in te schrijven. De website van Destion is hiervoor voorzien van een 'prikbord' waarop iemand de gewenste ruiling kenbaar kan maken. In 2018 hebben op basis van woningruil acht huishoudens met elkaar gewisseld van woning.

5.3.4. Woningaanbod 2018

De volgende tabellen laten per gemeente het aantal geadverteerde woningen en reacties per dorp en woningtype in 2018 zien. De woningen die zijn verkocht en de woningen die zijn aangeboden aan urgenten of statushouders zijn hierin niet opgenomen. We zien dat gemiddeld het aantal reacties in alle drie de gemeenten verder is toegenomen. Zowel de gemiddeld inschrijftijd als de wachttijd is hier weergegeven. Gemiddelde inschrijftijd bedroeg 52 maanden. Deze varieert enorm per dorp en woning, van één maand tot veertien jaar. De wachttijd is het moment waarop een woningzoekende voor het eerst gaat reageren op een woning tot het moment dat hij een woning accepteert. Deze tijd is beduidend korter en varieert van één maand tot 23 maanden.

Reacties gemeente Bergen

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Bergen	59	4.227	72	62	10
Afferden	7	416	59	88	3
Gezinswoning	1	70	70	97	1
Seniorenwoning	6	346	58	87	3
Bergen	1	57	57	54	2
HAT-appartement	1	57	57	54	2
Nieuw Bergen	33	2.764	84	60	13
Gezinsappartement	1	65	65	24	19
Gezinswoning	13	1.275	98	71	14
HAT-appartement	6	367	61	34	13
HAT-woning	2	250	125	119	5
seniorenappartement	2	128	64	67	21
Seniorenwoning	8	633	79	60	8
Woonwagen	1	46	46	27	23
Siebengewald	2	110	55	121	1
Seniorenwoning	2	110	55	121	1
Well	12	694	58	48	12
Gezinswoning	5	306	61	52	15
Seniorenwoning	7	388	55	45	10
Wellerlooi	4	186	47	53	7
Gezinswoning	1	62	62	49	6
Seniorenwoning	3	124	41	55	8

Reacties gemeente Genneep

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Genneep	28	2.026	72	40	10
Genneep	2	200	100	12	22
HAT-appartement	2	200	100	46	22
Heijen	7	552	79	49	9
Gezinswoning	2	178	89	49	17
HAT-woning	1	80	80	39	1
Seniorenwoning	4	294	74	51	7
Milsbeek	11	779	71	56	9
Gezinswoning	1	96	96	62	11
HAT-appartement	4	243	61	41	7
Seniorenwoning	6	440	73	68	9
Ottersum	8	495	62	36	12
Gezinswoning	2	179	90	47	20
HAT-appartement	1	44	44	12	5
seniorenappartement	3	140	47	25	11
Seniorenwoning	2	132	66	53	8

Reacties gemeente Mook en Middelaar

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Mook en Middelaar	15	1.503	100	41	16
Middelaar	2	146	73	67	24
Gezinswoning	2	146	73	67	24
Molenhoek	6	669	112	36	10
Gezinswoning	3	363	121	43	8
HAT-appartement	1	106	106	30	-
Seniorenwoning	2	200	100	42	13
Mook	7	688	98	40	19
Gezinswoning	5	537	107	44	19
HAT-appartement	1	74	74	19	15
HAT-woning	1	77	77	60	25

5.4. Woonfraude

Destion is actief in kleine kernen met veelal een grote sociale controlestructuur. De kans op woonfraude is hierdoor klein. De relatief 'ontspannen' woningmarkt in de regio speelt hierbij ook een rol. Desalniettemin zijn de medewerkers van Destion alert op woonfraude en letten zij op signalen die op fraude kunnen wijzen. In 2018 hebben we niet met woonfraude te maken gehad.

5.5. Bijzondere aandachtsgroepen

2018 nam de vluchtelingenstroom naar Nederland weer af. Gemeenten en woningcorporaties werken samen en dienen op aanwijzing van het ministerie, zorg te dragen voor het huisvesten van asielzoekers en vluchtelingen die

een generaal pardon hebben gekregen. Met de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar is regulier overleg over de taakstelling die de gemeenten hebben. Mede door gezinshereniging, herhuisvesting en inzet van collega corporatie Mooiland hebben we de taakstelling in alle drie de gemeenten gehaald. De volgende tabel geeft de aantallen per gemeente weer.

Gehuisveste statushouders per gemeente in 2018

Gemeente	Woningen	Statushouders
Bergen	4	11
Gennep	2	2
Mook en Middelaar	3	8
Totaal	9	21

5.6. Begeleid en beschermd wonen

De maatschappij en politiek verwachten dat woningcorporaties ook hele kwetsbare burgers in de wijk huisvesten. Kwetsbare burgers zijn mensen die niet in staat zijn zelfstandig te wonen, zonder dat ze daarbij passende begeleiding en ondersteuning ontvangen. Het gaat hierbij om burgers waarbij er een duidelijk verband is tussen wonen en zorg. Dit betreft burgers die in een 24-uurs Beschermd Wonen voorziening hebben verbleven en doorstromen naar Beschermd Thuis of rechtstreeks naar wonen met individuele begeleiding. En burgers die dakloos zijn geraakt, in de maatschappelijke opvang verblijven en door kunnen stromen naar een woning in combinatie met individuele begeleiding. Maar het kunnen ook burgers zijn die intramuraal behandeld zijn voor GGZ problematiek in een kliniek en als nazorgtraject Beschermd Thuis nodig hebben. Afgelopen jaar is regionaal veel overleg gevoerd over de groep Beschermd Wonen. Wanneer deze mensen in een woning van Destion willen gaan wonen, krijgen ze indien nodig een voorkeursbehandeling. In beginsel kunnen ze zich als ieder andere woningzoekende inschrijven en maken daarbij net zoveel kans op een woning.

5.7. Huurbetaling en huurincasso

Met een percentage van 0,48% op 31 december 2018, was de huurachterstand lager dan in 2017, toen bedroeg het percentage nog 0,50%. Het aantal huurachterstanden is wel toegenomen van 66 naar 80 huishoudens. Het aantal huurders met een betalingsregeling daalde van 48 naar 27. Wanneer een huurder in betalingsproblemen dreigt te komen, bemiddelen en adviseren de relatiemedewerkers de huurders in deze situaties. Het is voor huurders onder bepaalde voorwaarden mogelijk een kosteloze betalingsregeling te treffen en zo een eventuele ontbinding van de huurovereenkomst te voorkomen.

Uitgangspunten van het huidige incassobeleid zijn dat we de huurder willen helpen te voorkomen een huurschuld op te bouwen of de ontstane huurschuld beperkt te houden. Dit doen we door de huurder er zo snel mogelijk op te wijzen wat de gevolgen zijn van een huurachterstand. Samen met de huurder denken we dan na over wat de mogelijkheden zijn om de ontstane huurschuld af te lossen.

We trekken eerder aan de bel om te voorkomen dat betalingsproblemen verder oplopen. Destion gaat dus strenger om met late betalers en schakelt direct een deurwaarder in wanneer betaling van de huur uitblijft.

Het komt wel eens voor dat we de kantonrechter moeten verzoeken om ontbinding van de huurovereenkomst vanwege een te hoge huurachterstand of bij ernstige overlast. In 2018 zijn er vier overeenkomsten door de rechter ontbonden en zijn de woningen ontruimd.

Met de drie gemeenten zijn afspraken gemaakt over de taak- en kostenverdeling bij woningontruimingen. Bij het ontruimen van de woningen mogen de verwijderde roerende zaken namelijk niet op de grond van Destion blijven staan, maar ook niet op de openbare weg of trottoir worden neergezet. De gemaakte afspraken zijn ervoor om te zorgen dat de goederen op een fatsoenlijke wijze worden afgevoerd en opgeslagen.

5.7.1. *De Voorzieningenwijzer*

Het voorkomen van huurachterstanden en dus betalingsproblemen krijgt veel aandacht binnen Destion. We zien dat het aantal mensen met betalingsproblemen is teruggelopen. Maar iedere achterstand is er een teveel. We zijn van mening dat we niet alleen de huurder op de huid moeten zitten om achterstanden te voorkomen, maar ook samen met de huurders moeten kijken waar ze recht op hebben of eventueel kosten kunnen besparen. In 2018 zijn we hiervoor de samenwerking met De Voorzieningenwijzer aangegaan. Zij hebben honderd huurders bezocht in de gemeente Bergen. Uit resultaten blijkt dat een huishouden gemiddeld 450 euro laat liggen op jaarbasis. Voor ons reden om deze dienst aan te bieden aan al onze huurders.

5.8. **Huurprijzen nieuwbouwwoningen**

Destion richt zich bij de bouw van nieuwe huurwoningen uitsluitend op sociale betaalbare huurwoningen. Bij alle tien sociale nieuwbouw huurwoningen die in 2018 zijn opgeleverd, zijn de aanvangshuurprijzen bepaald op basis van het woningwaarderingssysteem. Het aantal woningwaarderingpunten vermenigvuldigd tegen het vastgesteld percentage maximaalredelijke huur bepaalt de aanvangshuurprijs. Omdat alle tien de woningen gasloos zijn gebouwd en voorzien zijn van zonnepanelen en warmtepompen, zijn de zonnepanelen in de servicekosten opgenomen. Hiermee bleef de aanvangshuurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens en hebben we gebruik gemaakt van de verrekening verhuurdersheffing van € 10.000 per woning. Met deze huurprijzen voldoen we aan de rendementseisen en uitgangspunten zoals die in het investeringsstatuut van Destion zijn vastgesteld.

5.9. **Verkoopbeleid bestaande woningen**

In 2009 heeft Destion na ministeriële goedkeuring een verkoopbeleid voor 545 gezinshuurwoningen vastgesteld. Dit verkoopbeleid is om twee redenen ontwikkeld. Als eerste om de vastgoedportefeuille te transformeren naar een duurzame en toekomstbestendige samenstelling met minder gezinswoningen en meer multiwoningen. En ten tweede om een betaalbare koop van woningen voor een grotere doelgroep mogelijk te maken door verkoop met kortingsconstructies aan te bieden. De verkoop van de woningen wordt begeleid door een eigen verkoopmedewerkster. Voor de waardebepaling schakelen we externe beëdigde taxateurs in. Tot en met 2018 zijn er inmiddels 202 bestaande huurwoningen verkocht.

Alle huurders van te verkopen woningen hebben de mogelijkheid de eigen huurwoning te kopen. Bij verkoop van een bestaande woning aan (zittende) huurders, verkopen we de woning met een huurderskorting. Daarbij geldt; hoe langer men huurt, hoe hoger de korting. Wanneer de zittende huurder de woning niet wil of kan kopen, wordt deze na beëindiging van de huurovereenkomst verkocht.

5.9.1. *Verkoopresultaat 2018*

De verkoop van het aantal bestaande huurwoningen is in 2018 redelijk in lijn met wat was begroot. Met de notariële verkoop van zeventien woningen (dertien eengezinswoningen en vier Niet-DAEB woningen) waren het er twee meer dan de begrote vijftien.

De totale verkoopopbrengst kwam in 2018 uit op € 2.530.525. De gemiddelde verkoopprijs was € 148.854. Deze verkoopopbrengst is hoger dan het daarvoor begrote gemiddelde bedrag van € 135.000 per woning.

Het gemiddelde van de verkochte ééngesinswoningen komt uit op € 122.733. Door het aantrekken van de verkoopmarkt zien we dat de gemiddelde verkoopprijs t.o.v. vorig jaar (€ 108.706) hoger is geworden. De totale Slimmer Kopen®-korting die dit jaar werd verstrekt, bedroeg € 624.225. Op 31 december 2018 was één koopcontract onder de notaris.

5.9.2. *Regulier en verkoop met erfpacht.*

In het verleden zijn (vooral tijdens de crisis) meerdere woningen verkocht met de grond in erfpacht. Door de veranderde woningmarkt en de extreem lage rentestanden, is dit niet meer interessant en wordt dit ook niet meer gevraagd. Wel hebben we in het afgelopen jaar gezien dat eigenaren de aangegane pacht afkopen om zodoende eigenaar te worden van de grond.

In 2018 heeft niemand gebruik gemaakt van de erfpachtmogelijkheid, wel is bij drie woningen de erfpacht uit het verleden afgekocht.

5.9.3. Slimmer Kopen®

Bij Destion is het mogelijk om de woningen te kopen met het MGE-koopproduct Slimmer Kopen®. Met deze tussenvorm kan men de woning onder bepaalde voorwaarden met hoge korting kopen. De extra korting kan tot maximaal 30% oplopen. De koper bepaalt zelf de hoogte van de korting. Op basis van deze korting zijn er afspraken over verdeling van de winst of verlies bij verkoop.

In 2018 zijn vier woningen onder Slimmer Kopen® doorverkocht naar een opvolgende koper. Hiervoor was door Destion in de voorgaande jaren een Slimmer Kopen®-korting verleend van € 178.575. Hiervan is bij deze doorverkoop € 211.000 terug ontvangen.

De volgende tabellen laten zien welke huurwoningen in 2018 aan wie en voor welke prijs zijn verkocht.

Verkoop van bestaande huurwoningen gemeente Bergen in 2018

Verkochte huurwoningen	Verkocht aan	Verkoopvorm	Verkoopopbrengst
Kreeftenheide 40, Siebengewald	Derden	Regulier	139.000
Bommelroystraat 6, Bergen	Derden	Slimmer Kopen®	108.500
Leemkuilenweg 8, Afferden	Huurder	Slimmer Kopen®	118.300
Beatrixstraat 18, Afferden	Derden	Slimmer Kopen®	105.000
Vincent van Goghstraat , Bergen	Huurder	Slimmer Kopen®	106.925
Gochsedijk 29, Siebengewald	Derden	Slimmer Kopen®	105.000
Totaal			€ 682.725

Verkoop van bestaande huurwoningen gemeente Gennep in 2018

Verkochte huurwoningen	Verkocht aan	Verkoopvorm	Verkoopopbrengst in €
Tiltenhof 35, Ottersum	Derden	Slimmer Kopen®	115.500
Blarenkamp 7, Ottersum	Derden	Slimmer Kopen®	119.000
Blarenkamp 5, Ottersum	Derden	Slimmer Kopen®	115.500
Kamilleweg 34, Milsbeek	Derden	Slimmer Kopen®	126.000
Kanonskamp 44, Milsbeek	Derden	Slimmer Kopen®	125.300
Totaal			€ 601.300

Verkoop van bestaande huurwoningen gemeente Mook en Middelaar in 2018

Verkochte huurwoningen	Verkocht aan	Verkoopvorm	Verkoopopbrengst in €
Papenbergseweg 4, Mook	Derden	Slimmer Kopen®	185.500
Pastoor Fabritiusstraat 51, Mook	Derden	Slimmer Kopen®	126.000
Totaal			€ 311.500

5.10. Verkoopbeleid nieuwbouwwoningen en bouwkevels

5.10.1. Verkoop nieuwbouwwoningen

In de crisistijd en voordat de nieuwe Woningwet van kracht werd, hebben we nog enkele koopwoningprojecten gerealiseerd. Omdat deze deels niet verkocht werden, zijn deze tijdelijk als Niet-DAEB verhuurd met een recht van koop voor de huurder tegen de afgesproken koopsom. Nu de koopwoningmarkt is aangetrokken zijn er enkele woningen of appartementen uit deze projecten verkocht. Verkoop heeft plaatsgevonden aan de tijdelijke huurder of bij mutatie tegen marktconforme prijs. Uiteraard ontwikkelt Destion sinds de Woningwet van toepassing is, geen koopwoningen meer.

Verkochte woningen	Verkocht aan	Verkoopvorm	Verkoopopbrengst in €
Eldershof 43, Well	Derden	Regulier	275.000
Eldershof 33, Well	Derden	Regulier	235.000
Eldershof 31, Well	Derden	Regulier	210.000
Eikenlaan 18, Molenhoek	Derden	Regulier	215.000

5.10.2. Verkoop bouwkaavel Kerkpad/Kopseweg, Middelaar

In 2018 is een bouwkaavel voor een vrijstaande woning verkocht dat bij de herontwikkeling van de locatie Kerkpad/Kopseweg in Middelaar is ontstaan. Deze kavel stond in de crisistijd al enkele jaren te koop. Hiermee is deze herontwikkelingslocatie zowel technisch als financieel afgewikkeld en zijn de herontwikkelingskosten in lijn met de exploitatie uitgangspunten.

5.10.3. Verkoop bouwkaavel Rijksweg 121/123, Mook

In 2016 hebben we ook de bouwkaavel aan de Rijksweg 121 in Mook onder voorbehoud verkocht. Deze kavel is ontstaan na de sloop van de aanwezige horecaopstallen. Bij de verwerving van deze locatie in 2007, was deze kavel beoogd voor commerciële woningontwikkelingen. Maar eerst de crisis en later de nieuwe woningwet, hebben roet in het eten gegoooid. Aangezien de locatie de bestemming detailhandel heeft, is de kavel uiteindelijk verkocht aan een projectontwikkelaar die daar een supermarkt wil realiseren. De verkoop is onder voorwaarde dat er een onherroepelijke omgevingsvergunning wordt verleend. In 2018 is de omgevingsvergunning weliswaar verleend, maar is hier bezwaar tegen gemaakt, zodat deze nog niet onherroepelijk is. Tegen het advies van de commissie Bezwaarschriften en de beslissing daarop van het college van de gemeente Mook en Middelaar om het besluit niet te herzien, hebben enkele bezwaarmakers beroep bij de Rechtbank aangetekend. Deze zaak zal in 2019 op de rol komen.

5.11. Aanpak overlast

Omvangrijke overlastsituaties pakken we over het algemeen samen aan met sociale en maatschappelijke organisaties. De samenwerkingsvormen verschillen per gemeente maar hebben allemaal als doel de overlast te beëindigen. In alle gevallen zitten we op de momenten dat het nodig is aan tafel met betrokken partijen, zoals gemeenten, welzijnspartijen en politie.

Als verhuurder zijn we verplicht om voor onze huurders het woongenot te borgen. Behalve dat we zorgen voor betaalbare, goed onderhouden, comfortabele en energiezuinige woningen, werken we ook aan het oplossen van eventuele (buren)overlastsituaties. Burenoverlast kan in bepaalde omstandigheden zo'n ernstige vormen aannemen dat het een aantasting van het woongenot is en het de leefbaarheid in de omgeving aantast. De relatiemedewerkers van Destion reageren adequaat op overlastklachten en zetten zich ervoor in om deze overlast te beëindigen.

Drugsoverlast

Destion heeft het Hennepconvenant Limburg medeondertekend en daarmee gekozen voor een actief antidrugsbeleid. In deze overeenkomst die door bijna alle maatschappelijke organisaties in Limburg is ondertekend, zijn de handavingsafspraken bij drugshandel vastgelegd. Wanneer een melding wordt gedaan van een hennepvondst in een huurwoning van Destion, vorderen we onmiddellijk de ontbinding van de huurovereenkomst. In 2018 hebben we hennep aangetroffen in een woning en heeft de huurder vrijwillig de huur opgezegd.

6. Vastgoed en woonomgeving

6.1. Strategisch Voorraad Beleid (SVB)

In 2018 is het Strategisch Voorraad Beleidsplan opgesteld. Met dit plan geven we per wijk en clusters woongebouwen aan wat de toekomstige plannen en ingrepen aan deze woningen zijn. In het plan is ook vastgelegd of er instandhouding, esthetische of energetische ingrepen aan de woningen en gebouwen nodig zijn.

Destion vindt het erg belangrijk dat de huurders betaalbare woningen met een optimale kwaliteit worden geboden. Destion draagt daarom zorg voor een prijs/kwaliteitverhouding van haar woningen die past bij deze mensen én een huurprijs in dit marktgebied. Er zijn de afgelopen jaren veel woningen gerenoveerd en ook zijn alle gebouwdelen van de woningen waar mogelijk, inmiddels voorzien van isolerende voorzieningen.

Met het al jaren uitgevoerde en nog steeds actieve transformatiebeleid van grote gezinswoningen naar nieuwe multiwoningen, welke voor meer doelgroepen geschikt zijn, verandert onze woningvoorraad voortdurend naar een toekomstig gewenste samenstelling. Mede hierdoor, maar ook door de toenemende kwaliteitseisen die het Bouwbesluit bij nieuwbouw van woningen stelt, neemt de kwaliteit en duurzaamheid van de vastgoedportefeuille enorm toe. Ondertussen zijn we in staat om de huurprijs van onze woningen in de sociale betaalbaarheids categorie betaalbaar te houden. Hiermee verbetert ook de prijs/ kwaliteitverhouding van de bestaande woningvoorraad sterk en nemen de exploitatierisico's van de vastgoedportefeuille structureel af.

6.2. Sloopbeleid

In 2018 is het aangekochte pand aan de Nieuweweg 79 in Siebengewald gesloopt. Met de aankoop van deze locatie en de herontwikkeling met dit bouwplan, hopen we de exploitatie van de Klaproos te verstevigen doordat daarmee een accommodatie vervalt.

Kloosterweg, Siebengewald

Na een forse brand op 31 december 2017 in het voormalige appartementencomplex aan de Kloosterweg in Siebengewald, hebben we besloten dit gebouw te slopen en de vervanger ervan in het bestemmingsplan de Bessembiender te bouwen. In 2018 is de omgevingsvergunning voor het nieuwe appartementencomplex in Siebengewald verleend en wordt dit in 2019 gerealiseerd.

Tegen de verleende sloopvergunning is bij de gemeente Bergen bezwaar ingediend door enkele belanghebbenden, waaronder Erfgoed Vereniging Heemschut Limburg, omdat het hier een van de laatste vooroorlogse gemeentelijk monumenten in Siebengewald betreft. Het bezwaar is voorgelegd aan de Commissie Bezwaarschriften van de gemeente Bergen en deze hebben eind 2018 de bezwaren gegrond verklaard. Voor de gemeente Bergen is het van belang dat er goede afwegingen worden gemaakt over het belang van deze voorgenomen sloop, voordat men het advies naast zich neer legt. Op verzoek van de gemeente Bergen gaat Destion begin 2019 met de bezwaarmakers in gesprek om te kijken of het sloopvoornemen kan worden herzien of aangepast.

6.3. Kwaliteit bestaande woningvoorraad

Er worden jaarlijks miljoenen euro's uitgegeven voor het goed onderhouden en verduurzamen van de woningen en de technische installaties. De bouwtechnische en functionele kwaliteit van de woningvoorraad is mede daardoor goed op orde. Dit blijkt ook uit de Aedes-benchmark 2018, waarin we voor het prestatievelde Onderhoud en verbetering een A score hebben behaald.

Wij richten onze beheerstrategie op verkoop, vervanging, vernieuwing, renovatie, groot onderhoud, verduurzaming en planmatig beheer van de bestaande woningvoorraad. Het planmatig onderhoud aan de woningen richt zich uitsluitend op de W+E-installaties en de buitenschil van de woningen. Het binnenonderhoud, voeren we vraaggestuurd uit. Dit houdt in dat de huurders zelf bepalen wanneer de planmatige onderhoudswerkzaamheden binnen in de woning worden uitgevoerd. Dit reduceert voor een groot deel de ongewenste overlast.

Totaaloverzicht onderhoudskosten 2018

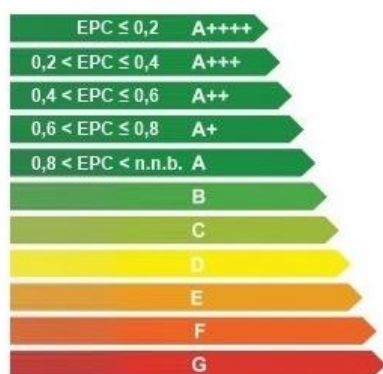
Soort onderhoud	Begroot	Gerealiseerd	Vershil
Gepland instandhoudingsonderhoud	1.866.100	1.494.164	371.936
Ongepland instandhoudingsonderhoud	798.900	1.097.257	-298.357
Klachtenonderhoud	171.000	203.140	-32.140
Klachtenonderhoud cv	109.500	119.958	-10.458
Basispakket service onderhoud	80.200	77.749	2.451
Mutatieonderhoud	124.700	105.968	18.732
Glasschades en eigen risico verzekeringsschades	0	22.972	-22.972
Totaal	3.150.400	3.121.208	29.192
Dekking onderhoud eigen onderhoudsdienst		187.706	
Totaal in winst- en verliesrekening		2.933.502	

6.4. Duurzaamheid

2018 was voor Destion een kanteljaar waar het gaat over de verdere verduurzaming van de woningvoorraad en installaties. In 2018 is in de nieuwbouwwoningen geen gasaansluiting meer gemaakt en worden deze woningen standaard uitgevoerd met PV-zonnepanelen en warmtepompen met vloerverwarming. Voor de nieuwbouw betekent dat dat de stichtingskosten aanzienlijk hoger uitvallen. 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 kostbaar en erg omslachtig.

De laatst opgeleverde nieuwbouwwoningen hebben een EPC van 0,2 (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.

Energielabels NEN7120



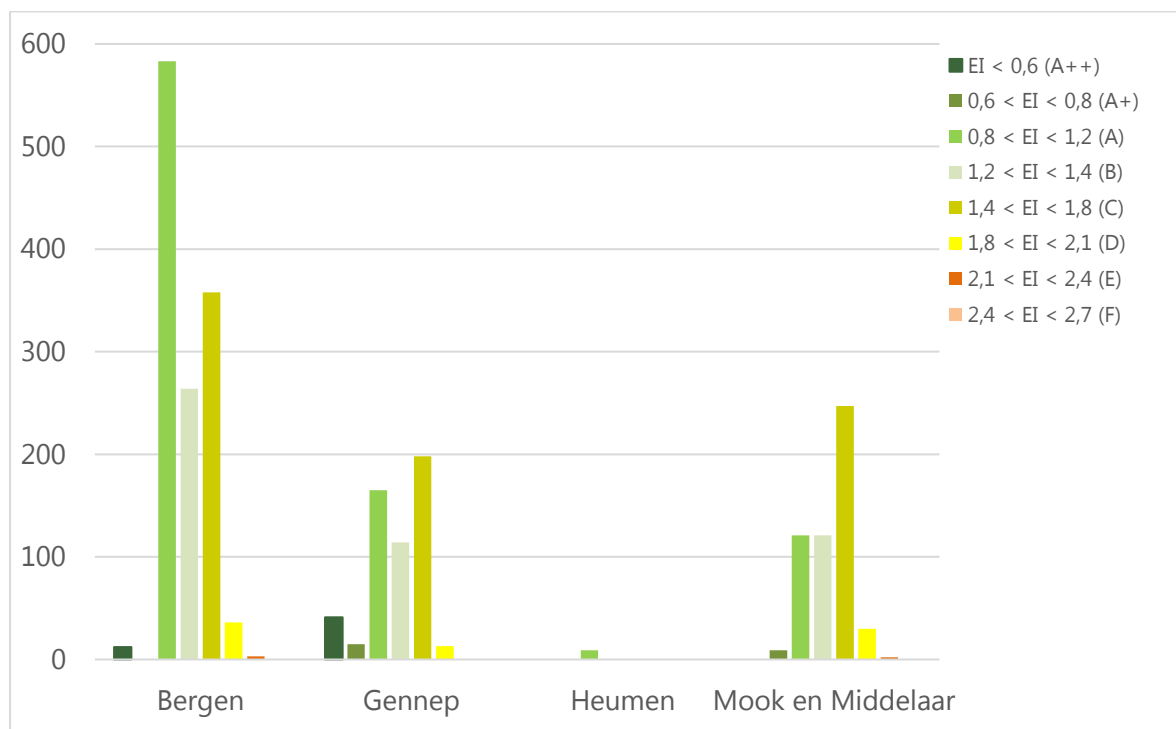
De focus van Destion ligt vooral op de transitie van de bestaande woningvoorraad. Wanneer de energiebehoefte die uit de nieuwe BENG-methodiek voort vloeit, bekend is, kunnen duidelijkere keuzes worden gemaakt.

Ook heeft de corporatiesector 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. In deze periode zal ook een beter beeld ontstaan van de woningen die tot die tijd gesloopt en al dan niet vervangen worden.

Op dit moment komt de gemiddelde EI-index van het woningbezit uit op 1,28, een B label. We hebben alle labels in beeld en volgens de nieuwe systematiek berekend. De woningen zijn voor zover mogelijk op alle elementen maximaal geïsoleerd. Een voor de hand liggende vervolgstap is het aanbrengen van PV-zonnepanelen en vervolgens warmtepompen. Bij het maken van de keuzes, laten we ons ook leiden door overheidswet- en regelgeving. Maar ook het strategisch voorraadbeleid is belangrijk omdat daarin is bepaald welke woningen vroegtijdig worden verkocht of gesloopt en de investeringen dus minder zinvol zijn.

Gemiddeld Energie Index per gemeente

Gemeente	Gemiddeld EI	Gemiddeld label
Bergen	1,25	B
Gennep	1,26	B
Mook en Middelaar	1,34	B
Heumen	0,93	A++
Totaal	1,28	B



6.5. Instandhoudingsonderhoud

Gepland onderhoud

Het gepland instandhoudingsonderhoud heeft met uitzondering van enkele technische installaties, veelal betrekking op het casco-beheer van de woningen. Deze activiteiten zijn begroot en worden uitgevoerd volgens de prognoses in de meerjaren onderhoudsplanning. De uitgangspunten daarbij zijn gebaseerd op genormeerde conditiemetingen, ervaringscijfers, onderhoudscyclussen en de voorspelbare levensduur van de individuele bouwdeelen. Door dit onderhoud goed te plannen, willen we groot onderhoudsprojecten zoveel mogelijk voorkomen. In 2018 hebben we geen groot onderhoudsproject gehad.

Om de toekomstige onderhoudsuitgaven goed te plannen is een nauwkeurig en zorgvuldig opgestelde meerjaren onderhoudsbegroting van belang. Ook het meten van de staat en kwaliteit van de woning (conditiemeten) is belangrijk. Voor het plannen en beheren van het meerjaren onderhoud maken we gebruik van het softwareprogramma Vastware. Dit programma is ook voorzien van een conditiemetingsmodule waardoor het gebouwbeheer zorgvuldig én genormeerd wordt bewaakt.

Instandhoudingsonderhoudskosten per kostensoort 2018

Werkzaamheden	Kosten
Terrein	95.946
Binneninrichting	58.206
Dakbedekking	128.358
Dakgoten en HWA	4.820
Gevels	26.949
Kozijnen, ramen en deuren	200.791
Schilderwerk	469.092
Cv-onderhoud	58.796
Verwarmingsinstallaties	160.809
Legionella	41.533
Lift	33.501
Installaties	87.330
Brandmeld- en ontruimingsinstallatie	12.896
Asbest	86.071
Adviesdiensten algemeen	29.066
Totaal	1.494.164

Ongepland instandhoudingsonderhoud

Er blijft 'gepland' onderhoud bestaan dat niet gepland kan worden uitgevoerd. Dit deel is op basis van eenheden en eenheidskosten begroot op basis van een budget per woning. Dit soort onderhoud voeren we uit op basis van vraagsturing door de huurder of bij woningmutatie. In 2018 zijn er 37 toiletrenovaties uitgevoerd, 56 keukens vervangen en 38 badkamers gerenoveerd. Daarnaast hebben 17 huurders een vergoeding ontvangen voor het zelf aanpassen van de toilet, keuken of badkamer.

Ongeplande instandhoudingsonderhoudskosten per kostensoort 2018

Werkzaamheden	Kosten
Badkamer	362.420
Keuken	214.424
Toilet	126.267
Plafonds	43.474
Stukadoor	71.696
Binneninrichting	72.301
Kozijnen, ramen en deuren	38.999
Asbest	33.257
Terrein	25.128
Installaties	24.956
Dakbedekking	4.325
Dakgoten en HWA	1.469
Gevel	1.553
Isolatie	9.443
Riolering	4.530
Schilderwerk	2.054
Trappen en balustrade	4.251
Ventilatiesysteem	3.484
Verwarming	19.628
Diversen	33.598
Eindtotaal	1.097.257

6.6. Klachten- en mutatieonderhoud en basispakket service onderhoud

Het zogenaamde huurderonderhoud dat wettelijk is vastgelegd in het Besluit kleine herstellingen, voert Destion op basis van het vastgestelde serviceonderhoud uit. De uitgave voor het dagelijks onderhoud schommelt al enkele jaren rond de € 70.000. De meeste van deze werkzaamheden voor klachten- en mutatieonderhoud en het basispakket serviceonderhoud worden uitgevoerd door onze eigen onderhoudsdienst. Voor de exploitatiekosten in de jaarrekening worden deze (uren) kosten in mindering gebracht op de onderhoudskosten. Het bedrag hiervoor is € 187.706.

Onder het klachten- en mutatieonderhoud vallen de werkzaamheden die het gevolg zijn van gebruiksslijtage, calamiteiten of het gedrag van de huurders. Het zijn vaak kleinere gebreken aan woningonderdelen of installaties welke de huurders melden of die bij woningmutaties aan het licht komen. Meestal neemt Destion dit onderhoud voor haar rekening, maar soms is het voor rekening van de huurder.

Klachten- en mutatieonderhoudskosten en basispakket service onderhoud 2018

Kosten in € per vhe/jaar	Kosten	Per VHE
Klachtenonderhoud	203.140	76
Klachtenonderhoud cv	119.958	45
Basispakket serviceonderhoud	77.749	29
Mutatieonderhoud	105.968	40
Verzekeringen	22.972	9
Dekking onderhoud eigen onderhoudsdienst	-187.706	-70
Totaal	342.081	129

6.7. Opgeleverde woningen in 2018

In 2018 zijn tien woningen en een huiskamer opgeleverd. Het betreft een bouwproject aan de Plateel in Milsbeek dat bestaat uit vier multiwoningen, twee appartementen en een huiskamer voor ouderen. Ook is op een voormalige slooplocatie aan de Baron de Liedelstraat in Nieuw Bergen een project van vier grondgebonden multiwoningen opgeleverd. Alle woningen vallen binnen de Daeb-activiteiten van Destion.

Milsbeek, Plateel

<i>Bouwplan</i>	<i>4 sociale multiwoningen 2 huurappartementen Huiskamer voor ouderen</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Senioren en starters</i>
<i>Architect</i>	<i>Architectenbureau Olieslagers, Nieuw Bergen</i>
<i>Aannemer</i>	<i>Bouwmij Janssen, Venray</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Bouwteam op basis van eerdere projectrealisatie</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Door de hogere locatiekosten en de gewijzigde vormgeving was dit plan redelijk kostbaar. Door een deels ingezette verduurzaming verder door te zetten zijn ook deze kosten naar een aanvaardbaar niveau gereduceerd. Behalve de vier multiwoningen en twee appartementen is er ook een huiskamer voor ouderen gerealiseerd.

De bouwstijl is afgeleid van een eerder gebouwd project in Siebengewald. Ook voor dit complex geldt dat de woningen gasloos zijn gebouwd en ook zijn voorzien van PV-zonnepanelen en warmtepompen met vloerverwarming. De woningen zijn binnen het vastgestelde investeringsbudget gerealiseerd.

Nieuw Bergen, Baron de Liedelstraat

<i>Bouwplan</i>	<i>4 sociale huurwoningen</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Senioren</i>
<i>Architect</i>	<i>Novares, Arcen</i>
<i>Aannemer</i>	<i>Bouwbedrijf Van Oijen, Boxmeer</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Bouwteam op basis van eerdere projectrealisatie</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Na de sloop van zes bestaande hoogbouwoningen zijn op deze locatie vier nieuwe multiwoningen gebouwd. Het ontwerp van de woningen is afgeleid van eerdere projecten aan de Keulerstraat in Nieuw Bergen en de

Afferdse Heide in Afferden. Doordat we de stap naar gasloos bouwen hebben gezet, zijn deze woningen niet meer op het gasnet aangesloten. Daarom zijn ze ook voorzien van PV-zonnepanelen en een vloerverwarming die is aangesloten op een lucht/water warmtepomp als warmtevoorziening.

6.8. Woningprojecten in uitvoering 2018

Aan het einde van 2018 waren we nog doende met de bouw of bouwvoorbereidingen van onderstaande projecten.

Venray, Kruisstraat

<i>Bouwplan</i>	<i>18 appartementen (begeleid wonen)</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Begeleid wonen</i>
<i>Architect</i>	<i>MC-architecten, Leunen</i>
<i>Aannemer</i>	<i>Venterra, Venlo en Bouwmij Janssen, Venray</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Turnkey</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Venray hoort niet tot het actieve werkgebied van Destion. We hebben voor de realisatie van dit project gekozen, omdat we hiervoor door Dichterbij - een belangrijke belanghouder van Destion - als toekomstige huurder gevraagd zijn en Wonen Limburg op dat moment geen interesse had in het project. Het is een zeer fraai project en de appartementen hebben een gunstige ligging in het centrum van Venray.

In de periode na de opdrachtverstrekking, hebben we met Wonen Limburg en de provincie Limburg overeenstemming bereikt over de overdracht van het bouwproject. Vanaf dat moment heeft Wonen Limburg de bouwbegeleiding uitgevoerd. Het project was eind 2018 nagenoeg gereed en wordt begin januari 2019 na oplevering formeel verkocht aan Wonen Limburg.

Afferden, Vliegenkamp

<i>Bouwplan</i>	<i>8 sociale huurwoningen</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Senioren</i>
<i>Architect</i>	<i>Novares, Arcen</i>
<i>Aannemer</i>	<i>Bouwbedrijf Van Oijen, Boxmeer</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Bouwteam op basis van eerdere projectrealisatie</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Aan de Vliegenkamp in het bestemmingsplan Afferdse Heide in Afferden is begonnen met de bouw van acht multiwoningen. De woningen zijn dezelfde als eerder in dit bestemmingsplan zijn gebouwd en de woningen die in Nieuw Bergen aan de Baron de Liedelstraat zijn gebouwd. De woningen worden gasloos gebouwd en voorzien van PV-zonnepanelen en warmtepompen met vloerverwarming. De architectuur en materiaalafwerking van deze woningen is verder hetzelfde als de eerder gebouwde woningen. Deze woningen zijn ook nog niet energieneutraal, maar voldoen goed aan de eisen voor BENG.

Siebengewald, Bessembiender

<i>Bouwplan</i>	<i>5 sociale huurappartementen</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Senioren en starters</i>
<i>Architect</i>	<i>Architectenbureau Olieslagers, Nieuw Bergen</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Onderhandse aanbesteding</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Dit appartementencomplex is de vervanger van de vijf appartementen aan de Kloosterweg die zijn afgebrand. Met de verzekeringsmaatschappij zijn we dit overeengekomen omdat herstel van het kloostercomplex om meerdere redenen, maar vooral uit brandveiligheid niet meer gewenst is. Dit project krijgt twee gelijkvloerse appartementen op de begane grond en drie kleinere appartementen op de verdieping, welke met een trap bereikbaar zijn. De bouwstijl sluit aan bij de ergegenover gelegen tien eerder gebouwde woningen. Deze woningen worden eveneens gasloos gebouwd en voorzien van PV-zonnepanelen en warmtepompen voor de verwarmingsinstallatie. In 2018 is de omgevingsvergunning verleend en zijn de aanbestedingsstukken naar de aannemers verzonden. In januari 2019 vindt de aanbesteding plaats, zodat direct na de winter met de bouw kan worden begonnen.

Mook, Kerkstraat/Rijksweg

<i>Bouwplan</i>	<i>4 sociale huurwoningen</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Senioren</i>
<i>Architect</i>	<i>Architectenbureau Olieslagers, Nieuw Bergen</i>
<i>Aannemer</i>	<i>Bouwbedrijf Van Oijen, Afferden/Boxmeer</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Bouwteam (na aanbieding conceptueel ontwerp)</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Op deze bouwlocatie die in 2008 is aangekocht om er starterskoopwoningen te bouwen, worden na allerlei haalbaarheidsstudies vier koopwoningen en vier sociale huurwoningen gebouwd. Deze multiwoningen worden in een boerderijstijl gebouwd. Ze worden ook gasloos en voorzien van zonnepanelen en warmtepompen.

Destion verkoopt de bouwlocatie die daar over blijft en de vier 2/1-kap koopwoningen worden door Bouwbedrijf van Oijen gebouwd. Deze aannemer bouwt ook de vier multiwoningen. In 2018 is de omgevingsvergunning verleend en is de aannemingsovereenkomst ondertekend. De start van de bouw is afgestemd op de verkoop van de vier woningen. Deze zijn eind 2018 allemaal verkocht, zodat begin 2019 gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden.

6.9. Projecten in ontwikkeling

Behalve dat er gestart is of wordt met bovenstaande projecten, zijn we nog volop met andere bouwprojecten aan de slag. Hieronder een overzicht van enkele bouwprojecten waaraan we werken en die zover gevorderd zijn, dat in 2019 wellicht de realisatie ervan kan beginnen.

Middelaar, Kerkplein

<i>Bouwplan</i>	<i>5 sociale huurappartementen</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Senioren en starters</i>
<i>Architect</i>	<i>Architectenbureau Olieslagers, Nieuw Bergen</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Onderhandse aanbesteding</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

In de plaats van zes koopappartementen die hier maximaal volgens het bestemmingsplan mogen worden gebouwd, willen we hier vijf appartementen bouwen die zijn afgeleid van het bouwproject aan de Bessembiender in Siebengewald. De appartementen krijgen een fraai uitzicht over de uiterwaarden van de Maas. Het plan is in 2018 verder uitgewerkt en voorgelegd aan de welstandcommissie van de gemeente Mook en Middelaar.

Ondertussen is er in Middelaar een CPO-initiatief ontstaan welke heeft gevraagd of Destion bereid is deze bouwlocatie op te geven t.b.v. dit collectief van ouderen die een koopappartementencomplex willen realiseren. In de gesprekken die daarover met de initiatiefnemers en de dorpsraad zijn gevoerd, hebben we aangegeven hier onder nader te bepalen voorwaarden positief tegenover te staan en de projectontwikkeling aan te houden. Eind 2018 is duidelijk geworden dat er onvoldoende participanten overblijven om een CPO-project te starten. In 2019 zullen we verder overleggen over deze locatie en de eerder door ons voorgenomen projectontwikkeling.

Heijen, Hoofdstraat

<i>Bouwplan</i>	<i>10 sociale multi huurwoningen</i> <i>2 sociale huurappartementen</i> <i>Huiskamer voor ouderen</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Senioren en starters</i>
<i>Architect</i>	<i>Architectenbureau Olieslagers, Nieuw Bergen</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Onderhandse aanbesteding</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Na vele jaren is in 2018 door de gemeente Genneep het bestemmingsplan voor de door ons beoogde bouw van multiwoningen vastgesteld en zijn ook al de voorbereidende infrawerkzaamheden uitgevoerd en is het gebied bouwrijp. Met de gemeente is de koopovereenkomst voor de bouwlocaties ondertekend en aan architectenbureau Olieslagers is opdracht verstrekt voor het ontwerpen en ontwikkelen van dit plan. In 2018 is dit opgepakt en zal begin 2019 zijn definitieve vorm krijgen.

In 2018 is ook de werkgroep Huiskamer van de dorpsvereniging Hèje Mojjer begonnen met de voorbereidingen van de oprichting van de stichting Bevordering Leefbaarheid Ouderen Heijen. In 2019 wordt deze stichting definitief opgericht en betrokken bij het bouwproces van de huiskamer.

Gennep, Spoorstraat

<i>Bouwplan</i>	<i>Uitbreiding Libermannhof 18 PG-verpleegwoningen Renovatie met huiskamers en dagbestedingsruimte en kapel Hospice</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Zorgbehoevenden en senioren</i>
<i>Architect</i>	<i>Engelman architecten, Roermond</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Onderhandse aanbesteding</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Na de aankoop van de woonzorgzone Libermannhof, Spoorstraat in Gennep, is eind 2017 begonnen met de realisatie van de bouwplannen. De bouwplannen hebben betrekking op de uitbreiding van de Libermannhof met 18 PG-verpleegeenheden en de renovatie van de begane grond, waardoor het totaal aantal PG-plaatsen uitkomt op 26. Daarnaast wordt het gebouw gerenoveerd en aangepast met gezamenlijke huiskamers en een hospice in het souterrain. De Hilhorst wordt zo mogelijk deels aangepast met een dagbestedingsruimte.

Het ontwerpplan en projectmanagement wordt uitgevoerd door Engelman architecten uit Roermond. Het ontwerpen van de W+E-installaties door K+ uit Echt. Voor het tuinrichtingsplan tekent Tuindesign Ten Horn uit Gulpen. Samen met de huidige en toekomstige gebruikers zijn de ontwerp- en bouwplannen zorgvuldig tot stand gekomen. Eind 2018 waren deze zover gevorderd dat de omgevingsvergunning is aangevraagd en deze waarschijnlijk begin 2019 wordt verleend. Ook is de aanbestedingsprocedure ingezet, waarbij gekozen is voor een onderhandse deelaanbesteding met een 'plan van aanpak presentatie' welke dient voor de uiteindelijke aannemersselectie. De W+E-installaties worden traditioneel aanbesteedt.

Nieuweweg, Siebengewald

<i>Bouwplan</i>	<i>8 sociale multi huurwoningen 3 sociale gezinshuurwoningen</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Senioren en starters</i>
<i>Architect</i>	<i>Driessen architectuur, Venray</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Onderhandse aanbesteding</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Deze locatie die is ontstaan na de sloop van het voormalige café-restaurant Wahlen, is een entreelocatie voor het dorp Siebengewald. De ontwikkeling van een samenhangend architectonisch kwalitatief bouwplan op deze plek is erg zinvol.

In 2018 zijn de opstellen gesloopt en is de gemeente Bergen begonnen met de bestemmingsplanwijziging van horeca met wonen naar wonen. Deze procedure is door Buro Wallbrug verder uitgewerkt en zal zoals het er nu uitziet medio juni 2019 zijn doorlopen. Ondertussen zijn wij doende met het ontwerpen van de woningen op basis van vertrouwde en inmiddels bewezen indelingen. De omgevingsvergunning kan pas worden verleend als het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onduidelijk is nu dan ook nog hoe de planning van het project eruit ziet.

6.10. Aankoop bestaande woongelegenheden

In 2018 is voormalig café-restaurant Wahlen aan de Nieuweweg 79 in Siebengewald gekocht en vervolgens gesloopt. Hierdoor wordt het mogelijk om deze entree-locatie van Siebengewald - zoals in het hoofdstuk hiervoor staat aangegeven - te herontwikkelen met acht sociale multi huurwoningen en drie gezinshuurwoningen.

6.11. Veilig in en om het huis

Op het gebied van veiligheid heeft Destion de afgelopen jaren veel investeringen gedaan. In 2017 zijn nog enkele voorzieningen in en rondom de woningen getroffen, die onderdeel uitmaken van onderhoudswerkzaamheden.

Het aanbrengen van inbraakwerend hang- en sluitwerk op deuren en ramen gebeurt daar waar nog nodig in combinatie met het uitvoeren van schilderwerk.

6.11.1. Rookmelders

In al onze woningen zijn rookmelders aanwezig. Daar waar nodig geven we tips en adviezen aan de bewoners om ze te onderhouden. Inmiddels vervangen we al weer de eerste serie rookmelders, die al 10 jaren in de woning hangen.

6.11.2. Veilige en verlichte achterpaden

In 2018 is het niet gelukt om specifieke maatregelen te treffen om de achterpaden veiliger te maken. Dit project wordt in 2019 uitgevoerd.

6.12. Geriefsverbeteringen

Wanneer een huurder wensen heeft over de uitrusting en kwaliteit van de woning, kunnen we die in sommige gevallen kosteloos aanbrengen.

Als huurders extra voorzieningen wensen, en deze niet in het basispakket van Destion zitten, dan is het mogelijk de voorziening tegen betaling van een huurverhoging aan te laten brengen. Geriefsverbeteringen verrekenen we in lijn met de WWS-punten.

In 2018 hebben we in zes woningen geriefsverbeteringen doorgevoerd rondom cv-ketels en/of installatie en bij één maatschappelijk gebouw (MFC) is een binnenwand geplaatst.

Geriefsverbeteringen Destion 2018

Soort investering	Aantal	Totaal investering in €
Cv-installaties compleet vernieuwd	2	13.482
Cv vervangen	4	7.630
Binnenwand MFC	1	13.806
Totaal		34.918

6.13. Asbestbeleid

Het Asbestbeleidsplan is geïmplementeerd. We verwijderen asbest daar waar het vanuit instandhoudingsonderhoud meegenomen kan worden. In 2018 hebben we € 119.328 uitgegeven aan asbestonderzoek en –sanering.

6.14. Leefbaarheid

Woonomgeving

In de woningwet is beschreven waar woningcorporaties op het gebied van leefbaarheid in mogen investeren. Het gaat om de volgende drie terreinen:

1. Investerings in de buitenruimte / directe omgeving van de woningen;
2. initiatieven die het woonmaatschappelijk werk steunen;
3. bestrijden van overlast en vervuiling en bevorderen veiligheid.

In 2018 heeft Destion € 123.458 geïnvesteerd in diverse leefbaarheidsprojecten.

Soort investering	Aantal	Totaal investering in €
Herstructurering groen omgeving Eldershof/Kloosterhof	1	43.359
Herstructurering groen omgeving Paterserf	1	12.157
Herstructurering grondwerkzaamheden Plateel	1	36.710
Herstructurering groen Hat woningen Mook	1	1.815
Herstructurering grondwerkzaamheden Doelen	1	7.254
Pilot project 'de Voorzieningenwijzer'	2	21.253
Achterpaden verlichting	3	910
Totaal		123.458

6.15. Woonvoorzieningen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

We zien dat heel veel huurders hun hele leven in dezelfde woning blijven wonen, ook al is deze minder geschikt. Er zijn weinig mensen die (tijdig) verhuizen naar een woning die levensloopbestendig is en geschikt is om met mobiliteitsbeperkingen te blijven wonen.

Een groot deel van de huurders van Destion wil in de huidige woning blijven wonen, ook als men meer hulpbehoevend wordt. Voor deze bewoners werkt Destion nauw samen met de drie gemeenten om de noodzakelijke woonvoorzieningen aan te brengen. Om deze aanpassingen snel te kunnen uitvoeren met een minimum aan administratieve handelingen, zijn met de gemeenten vaste prijsafspraken gemaakt voor de meest voorkomende voorzieningen. Dit scheelt een langlopend aanbiddingstraject. Grote woningaanpassingen worden volgens een afgesproken offertetraject uitgevoerd. Hiervoor is meer tijd en overleg noodzakelijk.

Wanneer de te treffen voorzieningen in een bestaande woning niet meer doeltreffend zijn, of te omvangrijk dreigen te worden, kan de gemeente een urgentie verstrekken voor een gelijkvloerse woning. Gecertificeerde medewerkers WMO van de gemeente beoordelen de urgentieaanvragen. In 2018 zijn elf woningen op basis van medische urgentie toegekend. Zodra gemeenten deze verlenen, werkt Destion hieraan mee en krijgen de mensen voorrang bij de toewijzing van deze woningen.

In 2018 hebben we in drie gezinswoningen WMO voorzieningen getroffen.

Overzicht aangebrachte woonvoorzieningen WMO in 2018

Gemeente	Aantal	Totaal in €
Bergen	1	1.751
Gennep	0	0
Mook en Middelaar	2	357

7. Financiën

7.1. Huurprijsbeleid

Mede vanwege het 100-jarig bestaan van Destion, is er in 2018 een afwijkend huurbeleid gevoerd. In plaats van inflatievolgende verhogingen die we de laatste jaren hebben gevoerd en ook in de meerjarenprognose is opgenomen, hebben we nu aan alle huurders in april een structurele korting verstrekt. De hoogte van de korting is afgeleid van het aantal jaren dat de huurder onafgebroken huurder bij Destion is. Dus hoe langer men huurde, hoe hoger de korting. Om deze korting kracht bij te zetten en niet te laten verdampen met de jaarlijkse huurverhoging, hebben we de verhoging op 1 juli 2018 achterwege gelaten.

Harmonisatiebeleid

Nadat het woningwaarderingsstelsel (WWS) volledig en correct was doorgevoerd, zijn we in 2018 begonnen met het harmoniseren van de huurprijzen bij woningmutaties. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de verhouding t.o.v. de maximaal redelijke WWS huurprijs. De streefpercentages zijn nu vastgesteld op 59% voor grondgebonden woningen en 62% voor appartementen en andere woongebouwen. 2018 is het eerste huurharmonisatiejaar en daarmee ook een proefjaar. We hebben geconstateerd dat het woningwaarderingsstelsel niet nauwkeurig genoeg is om de huurprijzen rechtvaardig te harmoniseren. Dit vraagt dan ook om een verdere analyse en uitwerking van een zorgvuldigere systematiek.

7.2. Huurverhoging 2018

Door de 'jubileumkorting' was er in 2018 dus geen sprake van een huurverhoging, maar een huurprijsverlaging. Doordat er ook geen huurverhoging in juli is doorgevoerd, kwam de huurverlaging in 2018 gemiddeld uit op 1,96%. Uiteraard heeft de Huurdersraad een positief advies voor deze verlaging gegeven.

Er is ook in 2018 geen inkomensafhankelijke huurverhoging aan huurders met een hoger inkomen opgelegd. In de afgelopen zes jaar hebben we slechts een keer een inkomensafhankelijke huurverhoging in rekening gebracht. We kunnen dan ook vaststellen dat we de laatste jaren een zeer gematigd huurverhogingsbeleid hebben gevoerd.

7.3. Huurprijs 2018

Met de huurverlagingen, de verkoop van woningen, de toegevoegde nieuwbouwwoningen, de huurharmonisatie bij mutatie en de prijsveranderingen door geleverde geriefsverbeteringen, kwam de gemiddelde huurprijs van Destion in 2018 uit op € 501,72 per woning. Met een gemiddeld aantal woningwaarderingspunten (WWS > 1 december 2017) van 171 punten per woning komt dit komt neer op gemiddeld een percentage van 60,4% van de maximaal redelijke huurprijs.

7.4. Vermogens- en financieringspositie

Op basis van de Woningwet is de vastgoedportefeuille tegen marktwaarde gewaardeerd. Dit geeft een beter en gelijk beeld van de werkelijk waarde van het bezit van woningcorporaties. Deze marktwaardebenadering zegt echter niets over de oorspronkelijke verwervingskosten. In de balans laat het een vermogenspositie zien waarbij het eigen vermogen gesplitst wordt in een herwaarderingsreserve en een overige reserve (Algemene bedrijfsreserve ABR). Deze manier van waardebepalingen heeft invloed op de gepresenteerde jaarresultaten. De wijzigingen als gevolg van marktschommelingen worden geheel verantwoord en verwerkt in de winst en verliesrekening via de overige reserve. De marktwaarde is in 2018 toegenomen door aanpassingen van de parameters in het handboek en vooral door de individuele aanpassingen van de mutatiegraad per type woning.

Voor Destion betekent dit een positief resultaat uit gewone bedrijfsvoering van € 6.776.353 en een positieve waardeverandering vaste activa van € 10.323.014. Het totale eigen vermogen van Destion is met het positief

jaarresultaat en de wijzigingen in de marktwaarde toegenomen van € 178.059.094 in 2017 naar € 192.400.147 in 2018. Het solvabiliteitspercentage in 2018 komt uit op 73,40%. In 2017 was dit 71,01%.

7.5. Rentabiliteitspositie

Met de rentabiliteitscijfers drukken we de verdien capaciteit van Destion uit. Hiermee wordt het jaarresultaat, het zogenaamde exploitatieoverschot, uitgedrukt in procenten van het gebruikte kapitaal. Dit leidt voor 2018 tot onderstaande ratio's.

- rentabiliteit eigen vermogen 2,10% (2017: 2,45%)
- rentabiliteit vreemd vermogen 10,54% (2017: 9,93%)
- rentabiliteit totale vermogen 2,49% (2017: 2,79%)

7.6. Liquiditeitspositie

Eind 2018 bedroeg de current ratio bij Destion 0,7. Dit komt vooral doordat een lening van twee miljoen euro met expiratedatum in 2019 afgelost en geherfinancierd moet worden. Zonder deze herfinanciering zou de current ratio uitkomen op 0,9. Het streven is om de current ratio op 1 te houden. Maar ook met deze 0,9 kunnen we op korte termijn aan de financiële verplichtingen voldoen.

7.7. Financiële meerjaren prognose (FMP)

Destion heeft voor de periode 2018 – 2027 een financiële meerjaren prognose vastgesteld. Hierin zijn alle financiële scenario's doorberekend welke op basis van de voornemens uit het activiteitenplan van toepassing zijn. De FMP is daarmee dan ook voor Destion het belangrijkste instrument om de financiële risico's en mogelijkheden in beeld te brengen. Rekening houdende met alle uitgaven en inkomsten en overige ontwikkelingen, blijkt dat de financiële meerjaren prognose van Destion voldoet aan de vereisten van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds voor Sociale Woningbouw (WSW).

7.8. Treasurystatuut en investeringsstatuut

Destion hanteert bij haar beleggings- en leningenbeleid het Treasurystatuut. Het statuut is opgesteld op basis van wet- en regelgeving en de financieringsvisie van Destion. De visie van Destion is dat we niet conservatief of behouden omgaan met de financiële middelen, maar ook geen onbeheersbare risico's nemen bij het beleggen van overtollige middelen en het aantrekken van nieuwe leningen. Destion maakt geen gebruik van derivaten. In 2018 zijn net zoals de laatste jaren het geval is, alle nieuwe leningen en leningen die expireren vervangen door lineaire leningen. De looptijd van de nieuwe leningen wordt bepaald aan de hand van de leningenvervalkalender. In 2018 is overeenkomstig dit statuut gehandeld.

7.8.1. Omvang beleggingen

Op 31 december 2018 stond € 3.072.500 op diverse spaarrekeningen. De financiële middelen waren op 31 december 2018 als volgt belegd:

Beleggingen per 31 december 2018

Bank	Beleggingsvorm	Beleggingstermijn	Beleggingsomvang in €
Rabobank	Vermogensspaarrekening	direct opvraagbaar	848.200
Rabobank	Doelreserveren	direct opvraagbaar	600.900
ING-bank	Bonusspaarrekening	direct opvraagbaar	1.623.400
Totaal beleggingen			3.072.500

7.8.2. Investeringsstatuut

Voor alle investeringsbeslissingen die bij nieuwbouwprojecten of renovatieprojecten worden genomen, hanteren we het Investeringsstatuut. In 2018 is dit statuut herijkt en opnieuw vastgesteld. In 2018 zijn alle

investeringsbesluiten voor de bouw van nieuwbouw huurwoningen beoordeeld volgens dit statuut. Behalve de terugverdiencapaciteit moeten ook de IRR- en NAR-normen aan de minimale vereisten uit het statuut voldoen.

7.9. Dutch International Guarantees for Housing (Digh)

Vanaf 2010 staat Destion borg voor een lening van het Dutch International Guarantees for Housing (Digh) welke zij weer hebben doorgezet naar Ceprodel, een sociale woningfinancier in Nicaragua. De stichting Digh maakt betaalbare woningbouw mogelijk voor mensen met een laag inkomen in ontwikkelingslanden en landen in een economische overgangsfase. Dat doen ze door het afsluiten van leningen in landen als Zuid-Afrika, Suriname en de regio Midden- en Oost-Europa. Destion heeft op dit moment een juridisch geschil met Digh over de wijze waarop zij de zekerheden door hen (niet) heeft gevestigd en de wijze waarop het betalingsverkeer rondom de lening plaats vindt. Omdat we van mening zijn dat Digh in de uitvoering van haar taken en verplichtingen onzorgvuldig heeft gehandeld, hebben we de bestuurders van Digh in 2018 gedagvaard.

Destion staat borg voor een Digh-lening die in samenspraak met de Stedenband Gennep en San Pedro de Lovago in Nicaragua (GESp) tot stand is gekomen. De garantstelling betreft een annuïtaire lening met een hoofdsom van € 482.310, een rentevoet van 4,63% en een looptijd van 20 jaar, welke bestemd is voor de bouw van sociale betaalbare woningen. De oorspronkelijke hoofdsom is in 2018 inmiddels afgelost naar € 339.390,58. De garantstelling van Destion voldoet aan de voorwaarden die het ministerie van BZK hieraan stelt en zoals die destijds zijn vastgelegd in de MG 2005-04. De jaarlijkse garantiestelling van Destion is niet hoger dan de gemaximaliseerde 0,03% van het balanstotaal.

7.10. Beleidswaarde vastgoedvoorraad

Waardering van het vastgoed vindt plaats op basis van marktwaarde. Tot 2016 waardeerde Destion op basis van historische kostprijs en werd daarnaast de waardering op basis van bedrijfswaarde opgesteld. De gewijzigde waardering leverde een waardeverhoging op die grote invloed heeft op het eigen vermogen. Per 31 december 2018 is in totaal € 94,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het totaal eigen vermogen begrepen (2017: € 86,2 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het jaar 2018 heeft een stijging van de marktwaarde van de vastgoed portefeuille geleid van € 233,3 miljoen naar € 244,1 miljoen.

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde.

Destion heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in de lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 122,4 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	61.095.249				
244.965.127		33.882.026	15.924.934	11.514.760	
Marktwaarde	Beschikbaarheid	Betaalbaarheid	Kwaliteit	Beheer	Beleidswaarde

Dit impliceert dat circa 50% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van met name de beleidswaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

7.11. Marktwaaarde, bedrijfswaarde en WOZ-waarde vastgoedvoorraad

7.11.1. Marktwaaarde

Op basis van de zogenaamde light-versie volgens het handboek van de Autoriteit woningcorporaties is de marktwaarde van de vastgoedportefeuille van Destion bepaald. Deze is in 2018 weer herberekend op basis van het aangepaste handboek van de Autoriteit woningcorporaties. De marktwaarde kwam uit op € 244.965.127.

7.11.2. Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt niet meer gehanteerd als een te verantwoorde waarde in de jaarrekening. Destion hanteert deze alleen nog bij een investeringsbesluit voor nieuwbouwprojecten.

7.11.3. WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille kwam eind 2018 uit op € 349.154.000. Eind 2017 was dit nog € 348.566.000. In de voorgaande jaren hebben we op alle WOZ-aanslagen bezwaar gemaakt. Dit heeft in goed overleg tot aanpassingen van WOZ-waardes geleid. In 2018 zien we weer dat ook de WOZ-waardes stijgen door het aan trekken van de taxatiewaardes in de huizenmarkt. Er wordt nu ook voorafgaande aan de toekomstige beschikkingen al vooroverleg gevoerd.

7.12. Belastingresultaten

Vennootschapsbelasting (VpB)

In verband met de fiscale afwaardering van de WOZ-waarden is in 2014 een actieve belastinglatentie gevormd van € 12.169.147. In 2018 kwam de fiscale winst uit op € 10.566.072. Dit is het resultaat van een fiscale winst van 5,3 miljoen en een opwaardering op de WOZ-waarde van 5,2 miljoen. De afwaardering van de actieve

belastinglatentie wordt hierdoor € 2.758.314 en komt eind 2018 uit op € 3.575.010. Door deze belastinglatentie worden de VpB-lasten of baten wel verantwoord in de Verlies en winstrekening maar hoeven wij deze niet te betalen. De VpB-last wordt op deze latentie afgewaardeerd. De aangifte 2018 komt daarom wederom uit op een belastbaar bedrag van nihil.

De vennootschapsbelasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestandsdelen. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Voor compensabele verliezen per jaareinde is een actieve belastinglatentie gevormd onder de financiële vaste activa, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd kan plaatsvinden. Gezien het huidige saldo van de belastinglatentie wordt verwacht dat we in 2020 een belastingclaim kunnen verwachten. De actieve latenties zijn gewaardeerd tegen nominale waarde en hebben een overwegend langlopend karakter.

7.13. Begroot/realisatie

In onderstaande tabel staan de begrote en werkelijk kosten en opbrengsten weergegeven.

Begroot/realisatie Destion 2018

Kengetallen	Begroot	Realisatie
Huurontvangsten en overige opbrengsten	16.812.000	17.232.000
Verkoopopbrengsten woningen	-185.000	1.033.000
Afschrijvingen vaste activa	-96.000	-92.000
Kosten onderhoud	-2.966.000	-2.933.000
Bedrijfslasten	-3.711.000	-3.860.000
Rentelasten/baten	-2.716.000	-2.484.000
Verhuurdersheffing	-1.857.000	-1.830.000
Saneringsheffing	165.000	-167.000
Leefbaarheidsuitgaven	300.000	-123.000
Vennootschapsbelasting (mutatie actieve belastinglatentie)	-1.219.000	2.731.000
Jaarresultaat	3.597.000	4.045.000

7.14. Activa

	2018	2017
<i>Materiële vaste activa</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	244.100.897	233.363.155
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	864.230	1.252.147
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.173.312	3.275.386
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	859.725	924.263
	<u>251.998.164</u>	<u>238.814.951</u>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Overige vorderingen	1.377.964	1.424.335
Actieve belastinglatentie	3.575.010	6.333.324
	<u>4.952.974</u>	<u>7.757.659</u>
	<u>256.951.138</u>	<u>246.572.610</u>
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
Overige voorraden	24.224	24.224
	<u>24.224</u>	<u>24.224</u>
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	91.849	105.049
Overige vorderingen	201.141	116.022
Overlopende activa	84.395	189.120
	<u>377.385</u>	<u>410.191</u>
<i>Liquide middelen</i>		
	4.759.756	3.746.492
	<u>5.137.141</u>	<u>4.156.683</u>
Totaal activa	<u>262.112.503</u>	<u>250.753.517</u>

7.15. Passiva

	2018	2017
<i>Eigen vermogen</i>		
Overige reserves	97.614.126	91.842.139
Herwaarderingsreserve	94.786.021	86.216.955
	192.400.147	178.059.094
<i>Langlopende schulden</i>		
Leningen kredietinstellingen	61.981.862	62.363.915
Overige schulden	15.817	13.917
	61.997.679	62.377.832
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	5.382.053	8.155.880
Schulden aan leveranciers	555.839	437.958
Belastingen en premies sociale verzekering	180.141	73.785
Overige schulden	86.768	69.088
Overlopende passiva	1.509.877	1.579.880
	7.714.678	10.316.591
Totaal passiva	262.112.503	250.753.517

7.16. Winst- en verliesrekening

	2018	2017
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		
Huuropbrengsten	16.443.727	16.236.346
Opbrengsten servicecontracten	328.011	320.331
Lasten servicecontracten	-328.011	-320.331
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.877.85	-1660.771
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.933.502	-2.242.757
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.709.318	-3.322.818
	7.923.522	9.010.000
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.709.301	3.449.342
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.675.733	-2.837.130
	1.033.568	612.212
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	-308.562
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>		
Overige bedrijfsopbrengsten	460.861	262.720
Kosten overige activiteiten	-34.117	-30.082
	426.744	232.638
Leefbaarheid	-123.458	-90.421
<i>Financiële baten en lasten</i>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.092	10.113
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.488.115	-2.640.195
	-2.484.023	-2.630.082
<i>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</i>	6.776.353	6.825.785
Mutatie latente belastingen	-2.758.314	-2.465.302
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen	4.018.039	4.360.483
Waardeveranderingen van vaste activa verwerkt in het eigen vermogen	10.323.014	-35.742.325
Jaarresultaat na belastingen en waardeveranderingen	14.341.053	-31.381.842

8. Bijlagen

- Profiel Destion
- Kengetallen
- Risicoparaagraaf
- Overzicht belangenhouders

Bijlage 1 Profiel Destion

Naam	Stichting Destion
Gevestigd	Gennep
Postadres en bezoekadres	Postbus 199, 6590 AD Gennep Doelen 2, 6591 BX Gennep
Telefoonnummer	088 199 00 00
E-mailadres	post@destion.nl
Website	www.destion.nl
Oprichting	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".
Toelating	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.
Inschrijving	In het openbare register van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Venlo. Dit vond laatstelijk plaats op 15 juli 2003 onder nummer 12012267.
VROM-nummer	L.0641
NRV-nummer	3059
Bedrijfsvereniging	025.110.197.68.01.01
Toegelaten regio	Provincie Limburg.

Bijlage 2 Kengetallen Destion

	2018	2017	2016	2015	2014
Aantal woningen in verhuur Destion	2.309	2.274	2.309	2.303	2.294
Verhuureenheden De Zorggroep	118	118	118	118	118
Verhuureenheden Dichterbij	118	118	118	118	118
Verhuureenheden Proteion	31	73			
Verhuureenheden Cocon/Driestroom	14	14	6	6	6
Brede school De Samensprong	5	5	5	5	5
Brede school De Grote Lier	2	2	2	2	3
Multifunctionele centra (MFC's)	3	3	3	3	3
Verhuureenheden woonwagencentra	8	8	8	8	8
Activiteitencentrum / Dorpservicecentrum / Groene Kruisgebouw / Rijksweg 65 / 4 ontmoetingscentra voor ouderen	8	7	8	13	8
Garages	69	69	69	69	10
Totaal aantal verhuureenheden	2.685	2.691	2.646	2.645	2.573
Aantal woningen naar huurklasse:					
- goedkoop < € 417,34 (norm 2018)	295	227	226	209	188
- betaalbaar € 417,34 - € 640,14 (norm 2018)	1.957	1.965	1.984	1.984	2.003
- duur > € 640,14 (norm 2018)	65	90	107	118	111
Gemiddelde huurprijs per maand	502	514	512	505	483
Huuropbrengsten per jaar (x € 1.000)	16.535	16.356	16.335	16.155	15.479
Gemiddeld aantal woningwaarderingpunten	171	171	175	172	163
Gemiddeld percentage maximaal redelijk	60,4	59,8	58,8	59,4	60,1
Mutatiegraad	5,75	5,9	5,8	6,0	5,1
Huurachterstand	0,48	0,50	0,67	0,51	0,57
Huurderving	0,55	0,71	0,30	0,67	0,63
Personeelslasten per jaar (x € 1.000)	1.765	1.529	1.469	1.427	1.451
Factor personeelslasten t.o.v. huuropbrengsten	10,61	9,35	8,99	8,83	9,37
Factor personeelslasten excl. eigen onderhoudsdienst	9,67	8,42	7,73	7,51	8,15
Solvabiliteit	73,4	71,0	72,7	41,5	40,0
Liquiditeit	0,7	0,4	1,3	1,3	0,5
Rentabiliteit totale vermogen	2,49	2,79	1,52	2,97	3,71
Interest Coverage Ratio (ICR)	2,91	2,86	2,97	2,95	2,56
Loan to Value	52%	57%	51%	55%	63%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	3,56	2,05	3,40	3,46	1,67
Eigen vermogen per verhuureenheid	73.600	68.000	79.100	22.300	22.200
Totale opbrengst per verhuureenheid	6.800	6.500	6.300	6.700	6.100
Overige bedrijfslasten per verhuureenheid	3.200	2.700	2.700	4.900	4.700
Jaarresultaat per verhuureenheid (voor belastingen)	2.590	2.607	2.531	692	691

Bijlage 3 Risicoparagraaf Destion

De belangrijkste financiële risico's waaraan Destion onderhevig is zijn het marktrisico, valutarisico, renterisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Destion is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en marktrentes te volgen. Destion maakt geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico van over onvoldoende middelen beschikken om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Destion en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Destion heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Renterisico

Destion loopt een renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Destion risico's over de marktwaarde.

Marktrisico

Destion beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de leningenportefeuille en limieten daaraan te stellen. In de meerjaren prognoses wordt bij renteherzieningen en nieuwe leningen gerekend met renteconversies naar 5%.

Valutarisico

Destion voert alleen transacties in euro's uit en loopt daarmee geen valutarisico. Huurbetalingen worden uitsluitend nog alleen per bankbetaling geaccepteerd.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen beperken we dit risico. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het vastgestelde Treasurystatuut Destion.

Bijlage 4 Overzicht belanghouders Destion

Interne belanghouders

- Medewerkers
- Huurdersraad
- Raad van Commissarissen
- Oud-bestuur

Externe belanghouders

Gemeenten

- Bergen 1.481 vhe's
- Gennep 596 vhe's
- Mook en Middelaar 581 vhe's
- Heumen 9 vhe's

Huurders en organisaties

- Huurders sociale huurwoningen Destion
- Huurders mfc's en brede scholen Destion
- Huurdersraad Destion
- Bewonerscommissie
- Woningzoekenden
- Woonbond

Zorg en welzijnsorganisaties

- De Zorggroep
- Proteion
- Dichterbij
- Stichting Helder
- Stichting De Orchidee (hospice)
- Buurtzorg
- Stichting Cocon
- Stichting Driestroom

Overheden

- Ministerie van Binnenlandse zaken (BZK)
- Autoriteit woningcorporaties (Aw)
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Provincie Limburg
- Huurcommissie

Corporatiesector

- Aedes
- Platform Midden en Kleine Woningcorporaties (MKW)
- Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)
- Verenging Ons Limburg
- Domaas
- Dutch International Guarantees for Housing (Digh)
- Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW)
- Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW)