



ACTIVITEITENPLAN



&
BEGROTING



2020



Inhoud

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Organisatie Destion | 3 |
| 1.1. | Bestuur en Raad van Commissarissen | 3 |
| 1.2. | Werkorganisatie | 5 |
| 2. | Huurders en overige belanghouders Destion | 8 |
| 2.1. | Huurder verandert | 8 |
| 2.2. | Huurdersraad | 8 |
| 2.3. | Woningzoekenden | 8 |
| 2.4. | Samenwerking met aanbieders van ouderenzorg | 8 |
| 2.5. | Samenwerking met zorgaanbieders voor verstandelijk beperkten | 9 |
| 2.6. | Gemeenten | 10 |
| 2.7. | Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) | 11 |
| 3. | Woningverhuur en verkoop | 13 |
| 3.1. | Huisvesten van de primaire doelgroep | 13 |
| 4. | Vastgoed en woonomgeving | 15 |
| 4.1. | Strategisch Voorraad Beleid (SVB) | 15 |
| 4.2. | Kwaliteit van het woningbezit | 16 |
| 4.3. | In stand houden van de voorraad | 17 |
| 4.4. | Nieuwbouwwoningen | 19 |
| 4.5. | Lopende nieuwbouwprojecten sociale huurwoningen | 20 |
| 4.6. | Nieuwe bouwprojecten sociale huurwoningen | 21 |
| 4.7. | Bouwprojecten voor zorg (en welzijn) | 21 |
| 4.8. | Bouwkavels | 22 |
| 4.9. | Aankoop bestaande panden | 22 |
| 4.10. | Slopen van woningen | 22 |
| 4.11. | Verbetering leefbaarheid | 22 |
| 5. | Financiën | 24 |
| 5.1. | Winst- en verliesrekening | 24 |
| 5.2. | Financiële meerjarenprognose (FMP) | 24 |
| 5.3. | Marktwaarde vastgoedportefeuille | 24 |
| 5.4. | Huurbeleid | 24 |
| 5.5. | Huurachterstanden | 24 |
| 5.6. | Huurstijging | 25 |
| 5.7. | Verkoopbeleid bestaande huurwoningen | 25 |
| 5.8. | Verhuurdersheffing | 25 |
| 5.9. | Sanering- en projectsteun | 25 |
| 5.10. | Vennootschapsbelasting (VpB) woningcorporaties | 26 |
| 5.11. | Financiële prognose 2020 | 26 |
| 5.12. | Nieuwbouwprognose | 26 |
| 5.13. | Leefbaarheidsprognose | 27 |
| 5.14. | Treasury | 27 |
| 5.15. | Balansprognose 2020 | 29 |
| 6. | Begroting 2020 | 30 |
| 6.1. | Uitgangspunten begroting 2020 | 30 |
| 6.2. | Winst- en verliesrekening | 30 |
| 6.3. | Begroting overige bedrijfslasten | 33 |
| 7. | Liquiditeitsbegroting 2020 | 34 |
| 7.1. | Uitgangspunten liquiditeitsbegroting 2020 | 34 |
| 7.2. | Liquiditeitsbegroting | 34 |
| 8. | Profiel Destion | 36 |

1. Organisatie Destion

1.1. Bestuur en Raad van Commissarissen

Woningcorporatie Destion is werkzaam in de drie gemeenten Mook en Middelaar, Genneep en Bergen. Stichting Destion, zoals de statutaire naam luidt, is als tweelagen bestuursmodel ingericht en wordt bestuurd door een directeurbestuurder, de heer W.H.A. Pothoff MRE. De bevoegdheden van de bestuurder zijn vastgelegd in de stichtingsstatuten en in het bestuurdersreglement. In het procuratie- en delegatieschema zijn de taken en bevoegdheden verder uitgewerkt en vastgelegd.

Alle governancedocumenten zijn openbaar en te raadplegen via destion.nl.

Woningwet

Destion houdt zich als toegelaten instelling aan de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Op basis hiervan zijn onder andere onderstaande governancedocumenten vastgesteld indien nodig na goedkeuring Autoriteit woningcorporaties (Aw).

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

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt intern toezicht op de woningcorporatie. De raad hanteert bij haar toezicht bovenstaande documenten en heeft daarnaast ook een Toezichtsvisie met Toetsings- en toezichtkader vastgesteld. De RvC bestaat uit vijf leden waarvan twee leden zijn voorgedragen door de huurdersvertegenwoordiging. De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). In onderstaande tabel staan de functieprofielen van de huidige commissarissen vermeld met zittingsperiode en jaar van aftreden.

Rooster van aftreden Raad van Commissarissen

| Functie | Naam | Functieprofiel | Periode | Jaar |
|---------------------|----------------------------|--|---------|------|
| Voorzitter | Mr. A.F.Th.M. Heutink | Juridisch/economisch | 2 | 2022 |
| Vicevoorzitter | Drs. R.C.J. Caminada MBA-H | Sociaal maatschappelijk | 1 | 2020 |
| Lid | Mr. U. Smits | Personeel en organisatie | 1 | 2022 |
| Lid (huurderszetel) | J.H.H. Linders | Financieel/economisch | 2 | 2023 |
| Lid (huurderszetel) | Ir. M.C. Gunsing MRE | Volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling en beheer | 1 | 2021 |

Herbenoeming 2020

Op 1 juli 2020 verloopt de eerste zittingstermijn van de heer R.C.J. Caminada. Wanneer de heer Caminada een tweede termijn wil aangaan en de raad hem daarvoor wil herbenoemen, leggen we deze herbenoeming voor aan de Autoriteit woningcorporaties voor een zienswijze.

Auditcommissie

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

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

1.1.1. Governancecode

Het toezicht op de compliance en governance van de woningcorporatie is geborgd met de vereiste reglementen en bepalingen uit de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en het externe toezicht vanuit de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Alle wettelijke verplichte bepalingen en maatregelen die daarin zijn opgenomen volgt Destion op.

Daeb- en niet-daeb activiteiten

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

Ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk"

We beschikken met het vastgestelde ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk" over een goede strategische koers voor de eerstvolgende jaren. In dit plan ligt de focus vooral op de huurders en woningzoekenden, maar ook op de organisatie en de medewerkers van Destion.

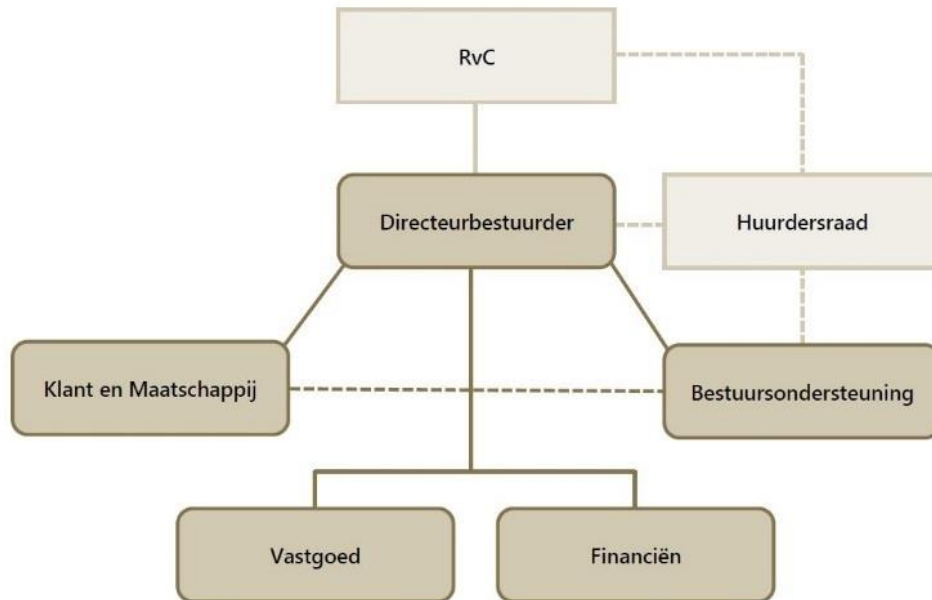
Ook dit plan staat volop in het teken van de vergrijzing. De volkshuisvestelijke en maatschappelijke ontwikkelingen die hiermee gepaard gaan, blijven de eerste tientallen jaren ook zeker bestaan. De geformuleerde doelstelling met de transformatie van de portefeuille van gezins- naar multiwoningen die we ingezet hebben en het daarvoor noodzakelijke verkoopbeleid, blijft van toepassing. Het toewijzen van de sociale huurwoningen op basis van de wettelijke passendheidstoets en de toewijzingsnormering, dragen uiteindelijk bij aan een afname van de primaire doelgroep en een toename van kwetsbare doelgroepen. Deze ontwikkeling brengt een hoger exploitatierisico en kosten met zich mee.

1.2. Werkorganisatie

We hebben onze kantoorvestiging in Gennep. Gennep ligt centraal in het werkgebied van Destion, is goed bereikbaar en vormt een goede uitvalbasis voor onze naar 'buiten' georiënteerde medewerkers. Het kantoor is vier dagen per week open voor huurders, woningzoekenden en overige relaties.

1.1.2. Organisatie

Dit is de organisatiestructuur voor Destion in 2020:



Destion heeft een tweelagen bestuursstructuur met een Raad van Commissarissen en een statutair directeur. De werkorganisatie van Destion is in 2019 opnieuw ingericht met de functionele afdelingen Vastgoed en Financiën, daarnaast zijn er twee (staf)afdelingen Klant en Maatschappij en Bestuursondersteuning.

De afdeling Vastgoed is in eerste instantie verantwoordelijk voor het strategisch, tactisch en operationeel instandhouden en verduurzamen van alle gebouwen en installaties. De afdeling is daarnaast ook betrokken bij de realisatie van de nieuwbouwprojecten. De afdeling Financiën draagt zorg voor alle financieel georiënteerde activiteiten. Zij is ook verantwoordelijk voor het huurincasso proces. De afdeling Klant en Maatschappij zorgt samen met de directeur voor zaken en kwesties waarmee huurders, woningzoekenden en maatschappelijke organisaties mee van doen krijgen. Hierbij valt onder andere te denken aan woningtoewijzingen, overlastzaken en het melden van gebreken rondom de woning en woonomgevingen. Bestuursondersteuning is een stafafdeling en richt zich volledig op alle bestuurs- en management ondersteunende diensten. Daarnaast draagt deze afdeling ook zorg voor de bedrijfscontrolling, HRM- en ICT-taken binnen Destion.

Personeelsbezetting en verdergaande vergrijzing

De gemiddelde leeftijd van de medewerkers van Destion komt in 2020 uit op bijna 53 jaar. Acht van de 23 medewerkers zijn dan zestig jaar of ouder. Met het oog op de toekomst en het borgen van de continuïteit in het bedrijf denken we na over de instroom van nieuwe jongere medewerkers en natuurlijke uitstroom van ouderen.

Destion heeft 23 medewerkers en een directeurbestuurder in dienst met in totaal twintig fte's. Dit is inclusief een eigen onderhoudsdienst met drie vaklieden. Destion is hiermee een doelmatige en slagvaardige organisatie.

Personeelsomvang Destion 1 januari 2020

| Afdeling | Aantal | Uren | Fte's |
|---|-----------|------------|--------------|
| Directeurbestuurder | 1 | 36 | 1,00 |
| Vastgoed | 10 | 344 | 9,56 |
| Financiën | 4 | 112 | 3,11 |
| Bestuursondersteuning | 4 | 96 | 2,67 |
| Klant en Maatschappij | 5 | 140 | 3,88 |
| <i>Totaal incl. onderhoudsmedewerkers</i> | 24 | 728 | 20,22 |
| <i>Onderhoudsmedewerkers</i> | 3 | 104 | 2,88 |
| Totaal excl. onderhoudsmedewerkers | 21 | 624 | 17,33 |

1.1.3. Personeelsvergadering

De directeur informeert alle medewerkers minimaal twee keer per jaar in een personeelsvergadering over de ontwikkelingen die er zijn binnen de eigen organisatie en de corporatiesector. Hierbij komen diverse interne beleidsmatige kwesties aan de orde.

We vragen de medewerkers vooraf en op tijd advies over beslissingen:

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

1.1.4. Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Vanuit duurzaamheid en maatschappelijke betrokkenheid denken we volop na over de verdere stappen om in 2050 energieneutraal te zijn. Hiervoor hebben we in 2019 een routekaart opgesteld, waarmee we meer inzicht hebben in de mogelijkheden. In het verleden hebben we al volop geïnvesteerd in het energiezuiniger maken van woningen en gebouwen en gaan ook deze klimaatdoelstellingen realiseren. Met een gemiddelde EI-index van 1,27 (EPA-label B) in 2019 lopen we nog voor op de sector.

Ons kantoor hebben we in 2019 laten voorzien van PV-zonnepanelen. De elektra die wordt opgewekt, gebruiken we direct tijdens kantooruren en zorgt voor reductie van energiekosten en CO²-uitstoot.

1.1.5. ICT

Destion maakt gebruik van een computercentrale die in een datacenter in Eindhoven is ondergebracht. Deze wordt door ACA IT-Solutions uit Eindhoven gefaciliteerd. Met deze systeemkeuze hebben we een betrouwbare digitale werkomgeving en een optimaal disaster recovery systeem. Voor het primaire systeem maken we gebruik van Estate Vision van TwinVision.

Operationele software

Naast het ERP-systeem, maken we ook gebruik van diverse operationele software pakketten. De ingezette professionalisering vraagt regelmatig om actualisatie of om verdergaande digitalisering. We volgen de ontwikkelingen en onderzoeken regelmatig of nieuwe of vernieuwde pakketten van toegevoegde waarde kunnen zijn.

Website en klantenportal

Woningzoekenden en huurders kunnen terecht op een klantenportal via de website van Destion: MijnDestion. Via deze portal kunnen bezoekers gegevens inzien, opvragen en in sommige gevallen aanpassen in het primaire systeem. De daarvoor gelabelde gegevens uit het ERP-systeem zijn vrij eenvoudig voor de portal te ontsluiten.

Woningzoekenden kunnen zich rechtstreeks en zonder kosten inschrijven en reageren op het woningaanbod waarbij ze direct kunnen zien op welke plaats men staat. Het aantal woningzoekenden dat niet actief op zoek is naar een woning blijft oplopen. We overwegen om voor herinschrijvingen een vergoeding te gaan vragen. In 2020 onderzoeken we of dit daadwerkelijk zinvol is en of dit een representatief woningzoekendenbestand oplevert.

1.1.6. *Arbozaken*

Voor alle noodzakelijke arbodiensten zoals: ziekteverzuimbegeleiding, het uitvoeren van een Preventief Medisch Onderzoek en een Risico Inventarisatie- en Evaluatieonderzoek, maken we gebruik van arbodienst 2Grip uit Nijmegen.

BHV/AED

In het kantoor van Destion zijn alle noodzakelijke BHV- en ontruimingsplannen en een Automatische externe defibrillator (AED) aanwezig. Met vijf bedrijfshulpverleners voldoen we ruim aan het voorgeschreven aantal BHV-ers. Zij volgen jaarlijks een herhalingscursus.

Voor medewerkers organiseren we periodiek reanimatie- en defibrillatietrainingen om deze vaardigheden op peil te houden.

1.1.7. *KWH-Huurlabel*

Voor het bepalen van de klanttevredenheid, maakt Destion gebruik van het KWH-Huurlabel van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. Het KWH-Huurlabel is vooral bedoeld om de kwaliteit van onze dienstverlening te bevorderen en te borgen en geen doel op zich. De afgelopen jaren scoorden we gemiddeld op alle onderdelen een 8 of hoger. Dit houden we graag vast, maar niet ten koste van alles. In 2020 maken we weer gebruik van de diensten van het KWH. De kosten voor de dienstverlening voor het KWH-Huurlabel komen in 2020 uit op ongeveer € 10.000.

1.1.8. *Opleidingen en cursussen*

Iedere medewerker kan op eigen initiatief of zo nodig op aanwijzing van de leidinggevende, een functiegerichte opleiding volgen. Voorwaarde daarvoor is dat de aard van de opleiding aansluit bij de functie en een aanvulling is op de benodigde kennis en/of vaardigheden. In 2020 bespreken de leidinggevenden de wensen en behoeften met de medewerkers.

PE-punten

De directeurbestuurder en de commissarissen ontwikkelen permanent hun vaardigheden en houden hun kennis actueel. Via de brancheorganisaties Aedes en VTW dienen ze hiervoor jaarlijks een bepaald aantal permanente educatie punten (PE-punten) te behalen. Voor het volgen van opleidingen en cursussen is voor 2020 in totaal € 55.000 gereserveerd.

1.1.9. *PR en Communicatie*

We informeren op diverse manieren onze belanghebbenden. We gebruiken altijd een mix van kanalen zodat alle doelgroepen de gelegenheid krijgen om kennis te kunnen nemen van onze boodschappen. PR en communicatie vindt in brede zin plaats. Vooral huurders stellen persoonlijk contact erg op prijs. Om die reden streven we ernaar de persoonlijke contacten in de wijken te intensiveren. In totaal is voor PR en communicatie een bedrag begroot van € 50.000.

Verbindingen en/of verbindingen met andere rechtspersonen

Destion is een toegelaten instelling die zich houdt aan de vigerende wet en regelgeving. We hebben geen verbindingen en/of nevenverbindingen binnen de organisatie of met andere rechtspersonen. Ook in 2020 gaan we die niet aan.

Werkterrein

We richten ons bij onze activiteiten in 2020 uitsluitend op de kerntaken zoals die in de statuten en de Woningwet zijn benoemd en/of zijn toegestaan.

2. Huurders en overige belanghouders Destion

2.1. Huurder verandert

Zonder huurders geen woningcorporaties en dus ook geen Destion. Huurders zijn dan ook onze belangrijkste belanghouders. Door de Woningwet zien we onze doelgroep snel veranderen. Nu mogen we alleen nog maar huishoudens en mensen huisvesten met een inkomen dat onder de door de overheid vastgestelde inkomensnormen ligt. De aangepaste regels beïnvloeden sterk de samenstelling van de toekomstige doelgroep. Deze wordt steeds kwetsbaarder met de toename van statushouders en mensen met gedragsproblemen. Woningcorporaties nemen deze huisvestingstaken op zich ondanks dat gemeenten hiervoor primair verantwoordelijk zijn. Deze ontwikkelingen en maatregelen zorgen ervoor dat de groep die voor een hoger verhuur- en exploitatierisico zorgt, steeds groter wordt.

2.2. Huurdersraad

De Huurdersraad behartigt de belangen van de huurders van Destion. Met vertegenwoordiging vanuit iedere kern waar we woningen verhuren, zorgen de leden van de raad hiervoor. Deze raad is betrokken bij onderwerpen die het algemene belang van huurders aangaan. Over de beleidsplannen en de jaarlijkse begroting heeft de Huurdersraad een adviserende rol. Bij sommige voorstellen heeft de vertegenwoordiging instemmingsrecht. De afspraken tussen Destion en de Huurdersraad zijn in de samenwerkingsovereenkomst vastgelegd. De raad is ook partij bij het op- en vaststellen van de prestatieafspraken die we met hen en de gemeentes in 2020 maken.

2.3. Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden dat zich inschrijft bij ons blijft toenemen. De drempel om in te schrijven is laag: het is gratis, kan digitaal en is vrijblijvend. Het aantal actieve woningzoekenden is daarom lastig te bepalen. Veel woningzoekenden hebben al woonruimte en zijn vaak zekerheidshalve, of met het oog op de toekomst ingeschreven. Het aantal woningzoekenden bedroeg in oktober 2019 nog ruim 4.930. Hiervan zijn er, voor zover bekend, 1.050 zonder woning (inwonend), 1.580 hebben een eigen woning en 2.210 zijn huurder, waarvan 730 bij Destion huurt.

Van de 4.930 woningzoekenden in oktober 2019, heeft 4.170 aangegeven via mail het huuraanbod te willen ontvangen. Daarvan opent 50% deze mail en 16% bekijkt het aanbod. Dit geeft een beeld van de verhouding woningzoekenden die ingeschreven staan voor de zekerheid of om op termijn in aanmerking te komen voor een woning en degenen die op dit moment actief op zoek zijn.

Van de 4.930 woningzoekenden is 45% ouder dan 55 jaar en de helft daarvan woont in een koopwoning.

Op basis van de wensen die woningzoekenden aan kunnen geven, zoekt 43% een gezinswoning, 31% een seniorenwoning of seniorenappartement, 21% een appartement en 5% een HAT-woning, woonwagen of heeft geen voorkeur.

We zien echter dat woningzoekenden ook reageren op woningen die niet het opgegeven gewenste woningtype heeft. Woningzoekenden reageren ook vaak op andere dorpen dan op het opgegeven gewenste dorp. Om die reden sturen wij niet op de woningzoekendeninformatie maar monitoren we de reacties op het woningaanbod.

2.4. Samenwerking met aanbieders van ouderenzorg

We hebben een goede samenwerking met de verschillende ouderenzorgaanbieders in de regio. Deze samenwerking met De Zorggroep, Proteion en diverse thuiszorgorganisatie, zetten we in 2020 voort. Samen met deze zorgpartijen kijken we of er van ons nog ontwikkelingen nodig zijn op het gebied van zorgvastgoed of de exploitatie van de huidige objecten.

2.4.1. De Zorggroep

In 2019 is het overleg met De Zorggroep over de toekomstige exploitatie van Maasduinen Staete in Nieuw Bergen weer opgepakt. De richting waarvoor De Zorggroep nu waarschijnlijk gaat kiezen, is het afbouwen en wijzigen van Maasduinen Staete en het nieuw bouwen van ongeveer 32 PG-verpleegwoningen in Nieuw Bergen. Voor het laatste plan onderzoeken we op dit moment met de gemeente Bergen welke locaties daarvoor geschikt en kansrijk zijn. Wij zijn daarbij betrokken en - onder voorwaarden - bereid de realisatie van deze woningen op ons te nemen.

De huidige PG-afdeling in Maasduinen Staete komt leeg te staan en zal herbestemd en -ontwikkeld worden. Er zijn verschillende mogelijkheden voor handen en de studies pakken we in 2020 verder op. Ook wil De Zorggroep af van de verhuur van de aanleunwoningen in het complex. Wij gaan dit op ons nemen.

De Zorggroep wil het hoofdgebouw blijven huren om daar somatische zorg te kunnen leveren. Hiervoor moet eveneens het complex gerenoveerd en aangepast worden. De eerste onderzoeken daarvoor zijn uitgevoerd en worden in 2020 verder uitgewerkt.

2.4.2. *Proteion*

De uitbreiding van de Libermannhof in Gennep was eind 2019 volop bezig. Proteion huurt dit zorgcomplex. Wanneer in 2020 de uitbreidingen en verbouwingen gereed zijn, exploiteren we het complex op basis van het scheiden van wonen en zorg. Daarbij zorgen we voor verhuur en beheer van de gebouwen en verzorgt Proteion het zorgdeel. Om de zorgomvang te garanderen, worden de appartementen op basis van zorgvraag toegewezen.

PG-verpleegwoningen

De realisatie van de nieuwe PG-verpleegafdeling op de begane grond is in 2019 gestart. Wanneer deze gereed is, volgt de renovatie en verbouwing van de rest van het gebouw. Zo realiseren we op alle verdiepingen gezamenlijke huiskamers en worden de overige appartementen in het gebouw bestemd voor mensen met een somatische zorgvraag. Nadat de uitbreiding met de PG-afdeling is afgerond, voeren we in en rondom het gebouw nog het nodige planmatig en esthetisch onderhoud uit.

Hospice De Orchidee

In 2019 hebben Proteion en stichting De Orchidee overeenstemming bereikt over de realisatie van een hospice in het souterrain van het gebouw. Een zelfstandige hospice met 24-uurs zorg was een te groot risico. De combinatie met het verpleegcomplex biedt kansen om de 24-uurs hospice te integreren.

2.5. Samenwerking met zorgaanbieders voor verstandelijk beperkten

Dichterbij is in de regio de grootste aanbieder van zorg voor mensen met een verstandelijke beperking. Wij verhuren een aanzienlijk aantal gebouwen aan Dichterbij voor de huisvesting van hun cliënten en hebben regelmatig contact over hun huisvestingsvraagstukken.

De exploitatie van de groepswoningen die ons eigendom zijn, komt door veranderende wetgeving en bedrijfsmodellen van zorgpartijen onder druk te staan. Dit vraagt om aanpassingen van gebouwen en huurcontracten. Samen met Dichterbij bespreken we regelmatig deze ontwikkelingen en mogelijkheden van gebouwen.

Merovingenstraat, Mook

Nadat de huurovereenkomst van twee groepswoningen aan de Merovingenstraat in Mook is geëxpireerd, verhuren we deze zonder lange opzegtermijn. Dichterbij heeft aangegeven het gebouw te willen blijven huren mits het twaalf zelfstandige appartementen worden. In 2019 hebben we de mogelijkheden daarvoor verder verkend en we verwachten dat we in 2020 tot realisatie daarvan kunnen komen. Dit is echter alleen financieel aantrekkelijk als we de overige drie reguliere huurcomplexen in deze renovatie kunnen meenemen en uitbreiden met elf appartementen. Daarvoor zijn we afhankelijk van de bereidheid van de overige bewoners om hier aan mee te werken.

Kleinschalige zorgwoningen

We verhuren twee gezinsvervangende clusterwoningen in Afferden en Gennep aan respectievelijk stichting Cocon en Samen Bijzonder. Deze kleine zorgstichtingen voor mensen met een verstandelijke beperking bestaan uit de ouders van de inwonende gehandicapte kinderen welke zelf de zorg regelen en inkopen. Eventueel overleg met deze stichtingen is gericht op vraagstukken rondom de verhuur van de gebouwen.

2.5.1. *Samenwerking met aanbieders van beschermd wonen*

We zijn in 2019 overeenkomsten aangegaan met gemeenten, zorgaanbieders en andere woningcorporaties voor het bieden van huisvesting aan mensen die vanuit een institutioneel verpleeghuis moeten verhuizen naar een zelfstandige woning met ambulante zorg. Op basis van passendheid en beschikbaarheid huisvesten we deze mensen.

Tevens zijn er ook mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek. Hiervoor verhuren we het pand aan de Leenherenstraat in Mook aan stichting Helder, die mensen volgens het beschermd wonen-concept huisvest.

2.5.2. *Samenwerking met aanbieders van welzijnsdiensten*

Het contact en de samenwerking met regionale welzijnsorganisaties is gering. Vaak verloopt dit via gemeenten bij projecten waarbij het welzijn van bewoners aan de orde komt. Wij zijn alert op laaggeletterdheid onder onze doelgroep. We proberen te voorkomen dat huurders informatie missen of vergoedingen mislopen. Bij een huisbezoek wijzen we de huurders op Humanitas, Welkom op Weg en de papieren brigade om ze verder te helpen. Zo nodig leggen wij de contacten voor ze.

2.5.3. *Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)*

Samen met de Huurdersraad en de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar hebben we prestatieafspraken gemaakt. Daarin zijn ook afspraken opgenomen op het gebied van de uitvoering van de gebouw gebonden Maatschappelijke Ondersteuning. Zo ligt onder andere vast dat we multiwoningen beschikbaar stellen aan mensen die op basis van de WMO een medische verhuisindicatie krijgen. Ook ligt vast dat bij een mutatie van woningen waarin hoge aanpassingsinvesteringen zijn gedaan, de gemeenten als eerste de mogelijkheid krijgen deze woning voor de doelgroep te vorderen.

2.6. Gemeenten

We zijn actief in de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar. Met deze gemeenten voeren we regelmatig overleg op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Bij deze besprekingen gaat het voornamelijk over de prestatieafspraken, huisvestingtaken van de diverse doelgroepen en eventuele nieuwe of lopende bouwprojecten in de betreffende gemeente.

2.6.1. *Prestatieafspraken*

In 2017 hebben we met de Huurdersraad en gemeenten de prestatieafspraken voor de periode 2017 – 2020 gemaakt. Deze prestatieafspraken zijn opgesteld op basis van de hoofdonderwerpen zoals die in de Woningwet zijn benoemd, namelijk:

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

Bod op woonvisies

Op basis van de prestatieafspraken brengen we jaarlijks een bod uit aan de gemeenten. In dit bod houden we rekening met de woonvisies en de actuele ontwikkelingen die binnen de gemeenten plaats vinden. De gemeente Gennep en Mook en Middelaar willen de verkoop van bestaande huurwoningen beperken. We hebben afgesproken dat het aantal sociale huurwoningen gelijk blijft en de verkoop parallel loopt met de bouw van nieuwe woningen.

In het bod hebben we afspraken gemaakt over de terugkoop van de woningen en doorverkoop ervan. Hiermee blijven onze koopwoningen sociaal en voor veel mensen bereikbaar. Dat zou niet het geval zijn wanneer de eigenaar de voormalige huurwoning op de vrije markt zou verkopen en we geen gebruik maken van het terugkooprecht.

Huisvesting van specifieke doelgroepen

In de afspraken hebben we ook vastgelegd dat we specifieke doelgroepen huisvesten, zoals statushouders en mensen met gedragsstoornissen. Hieraan hebben we de afgelopen jaren onvoorwaardelijk invulling gegeven. Nu we vaker geconfronteerd worden met overlastzaken rondom deze groepen, gaan we voor een volgende periode nieuwe afspraken maken. Dan is het niet meer onvoorwaardelijk en vragen we van de andere partijen bereidheid om de risico's en eventuele gevolgen door ontstane situaties samen te delen.

2.7. Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)

Namens het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties houdt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de corporatiesector. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt onder andere of de corporatie in aanmerking komt voor door hen geborgde leningen.

2.7.1. Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Aw functioneert onafhankelijk ten opzichte van sector en politiek, en bevordert de gewenste professionalisering van het toezicht. Voorafgaand aan een (her)benoeming van commissarissen dienen we goedkeuring te vragen aan de Aw. Dat doen we ook in 2020 bij de herbenoeming van de heer Caminada.

Woningcorporaties moeten dit externe toezicht van de Aw financieren. De kosten hiervoor hebben we in 2020 begroot op een bedrag van ongeveer € 25.000.

2.7.2. Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt ervoor dat deelnemende corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo optimaal mogelijke financieringskosten. Dat doet WSW door borg te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van door WSW geborgde leningen van corporaties. De borgstelling van WSW is ingebed in een zekerheidsstructuur. WSW-deelnemers hebben naar WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, doet WSW geen beroep op deze obligoverplichting.

Eerder stelde WSW de hoogte van het obligotarief vast op 3,85%. De grondslag waarover WSW het obligotarief berekent, is het schuldrestant van de geborgde lening met uitzondering van de leningen met variabele hoofdsom en voor collegiale financiering.

2.7.3. Platform Limburgse Woningcorporatie

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

2.7.4. Samenwerkingsverband Woningcorporaties Noord- en Midden-Limburg

Het Samenwerkingsverband Noord- en Midden-Limburg houdt zich bezig met de organisatie en het in stand houden van de Regionale Geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg. Destion is deelnemer en maakt van deze commissie gebruik. De geschillencommissie voldoet aan de vereisten uit de woningwet en doet jaarlijks verslag van de zaken die zijn behandeld.

2.7.5. Domaas

We zijn lid van de vereniging Domaas. Dit is een samenwerkingsvereniging van veertien kleine woningcorporaties uit Limburg en een uit Noord Brabant. Samen zijn deze corporaties goed voor de verhuur van ongeveer 20.000 woningen in Limburg. Het aantal corporaties dat verenigd is in Domaas, neemt door fusies af.

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

2.7.6. Vereniging Toezichthouders van Woningcorporaties (VTW)

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

2.7.7. Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties

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

2.7.8. Overige belanghouders

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

2.7.9. Overige contacten

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

| Overige contacten | Contactpersoon |
|---|-------------------|
| Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties | Wilbert Pothoff |
| Platform Limburgse Woningcorporaties | Wilbert Pothoff |
| Domaas, samenwerkingsverband 14 woningcorporaties Limburg | Wilbert Pothoff |
| Vastgoed Sociëteit Noord-Limburg | Wilbert Pothoff |
| Vastgoed Sociëteit Land van Cuijk en Maasduinen | Wilbert Pothoff |
| MKW-Platform voor midden en kleine woningcorporaties | Wilbert Pothoff |
| Kring Financieel Managers Brabant Oost/Limburg | Frans Jeuken |
| Domaas, overleg Financiële managers | Frans Jeuken |
| Finance Ideas, platform treasurers | Frans Jeuken |
| Sociaal netwerkoeverleg gemeente Mook en Middelaar | Simone Verstappen |
| Sociaal netwerkoeverleg gemeente Gennep | Petra Claessens |
| Sociaal netwerkoeverleg gemeente Bergen | Mieke Derksen |
| Cover Vereniging voor communicatiemedewerkers bij corporaties | Gaby van Tankeren |
| Veiligheidsregio Limburg-Noord VRLN | Linda Salden |

3. Woningverhuur en verkoop

3.1. Huisvesten van de primaire doelgroep

3.1.1. Woonruimteverdeling

We hanteren een eigen woningtoewijzingssysteem op basis van een combinatie van distributie- en aanbodmodel. Bij dit systeem schrijven woningzoekenden zich in en bouwen ze vanaf de inschrijfdatum inschrijfduur op. Wanneer een woning beschikbaar komt voor verhuur, wijzen we toe aan diegene die op de woning heeft gereageerd en de langste inschrijfduur heeft.

Het inschrijf- en toewijzingsproces is volledig gedigitaliseerd en geautomatiseerd, en via de woningzoekendeportal MijnDestion beschikbaar. Woningzoekenden die bij Destion willen huren, kunnen zich als woningzoekende registreren. Zij kunnen zich eenvoudig, kosteloos en vrijblijvend inschrijven via MijnDestion. Daar kunnen zij reageren bij interesse voor een beschikbare woning. Via een workflow voert het systeem automatisch de selectie uit en selecteert op basis van de toewijzingscriteria de kandidaat die als eerste voor de woning in aanmerking komt.

3.1.2. Inkomensgrenzen

Bij het toewijzen van de sociale huurwoningen houden we rekening met de Woningwet. Daarin zijn de inkomensnormen en passendheidstoets van belang. Voor wat betreft de inkomensnorm wijzen we jaarlijks 80% van onze vrijgekomen sociale huurwoningen toe aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019). 10% kunnen we toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (prijspeil 2019). Voor de overige 10% hanteren wij een bovengrens van € 48.640. Voor onze eigen huurders, die een betaalbare woning achterlaten, geldt deze bovengrens niet.

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

3.1.3. Vrije vestiging

Zoals de Huisvestingswet bepaalt, is vrije vestiging mogelijk voor iedereen die als woningzoekende bij ons staat ingeschreven. In de kleine kernen waar wij werkzaam zijn, kan de sociale samenhang van een wijk of buurt hierdoor wel eens onder druk komen te staan. We volgen dan ook nauwlettend de instroom van woningzoekenden vanuit stedelijk gebied.

3.1.4. Leeftijd en trouwe huurders

De multiwoningen die voldoen aan de eisen van toegankelijkheid, wijzen we met voorrang toe aan woningzoekenden in de leeftijd 65+ en bij het uitblijven daarvan aan 55+ers. Omdat deze woningen multifunctioneel zijn, kan daarna iedereen hierop reageren. Ook jongeren maken kans op deze woningen en zo kunnen we woningen die minder populair zijn bij ouderen, toch verhuren. We houden in de gaten of de nieuwe bewoner qua leefstijl en gedrag in de woning past en wanneer nodig adviseren we om te wachten op een beter passende woning.

Nieuwbouw seniorenwoningen worden met voorrang toegewezen aan oudere huurders van Destion in gezinswoningen. In eerste instantie aan oudere huurders in het betreffende dorp en als die uitblijven de gemeente. Hierdoor ontstaat doorstroomruimte in de bestaande woningvoorraad voor woningzoekenden naar gezinswoningen.

3.1.5. Woningruil

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

3.1.6. Starters en primaire doelgroepen

In 2018 is het aantal betaalbare woningen toegenomen omdat de huurders wegens het 100-jarig bestaan van Destion een jubileumkorting hebben ontvangen. Hierdoor zijn huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen terecht gekomen.

Van maar liefst 2.234 (97,4%) woningen ligt de huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens en van 2.128 (92,8%) woningen zelfs onder de eerste aftoppingsgrens. Daarmee zijn bijna alle woningen bereikbaar voor huishoudens met een laag inkomen. In onderstaande tabel staat de verdeling van de huurprijsklassen.

Woningvoorraad naar prijsklasse per 1 september 2019*

| ** | < € 424,44 | € 424,44-€ 607,46 | € 607,46-€ 651,03 | > € 651,03 | Totaal |
|-----------------|------------|-------------------|-------------------|------------|--------|
| Totaal absoluut | 287 | 1841 | 106 | 60 | 2.294 |
| Totaal relatief | 12,5% | 80,3% | 4,6% | 2,6% | 100% |

* Exclusief Maasduinen Staete, Libermannhof en groepswoningen Zorggroep en Dichterbij

** Prijsklassen volgens huurprijzenwet 2019

Destion hanteert met de inschrijfduur een eenvoudige toewijzingssystematiek. Hierdoor zijn de kansen voor de verschillende groepen woningzoekenden nagenoeg gelijk. Starters komen daarbij op dezelfde voorwaarden als doorstromers, in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Het aantal mutaties is met een percentage van ongeveer 5% niet hoog. Daarentegen neemt het aantal woningzoekenden steeds verder toe. De tijd tussen de datum van inschrijving en datum huurcontract (inschrijftijd) neemt ook verder toe. De gemiddelde inschrijftijd bedraagt gemiddeld 58 maanden, bijna vijf jaar.

Sinds anderhalf jaar registreren we de zogenaamde zoektijd. Dit is de tijd dat een nieuwe huurder actief op zoek is geweest naar een woning tot aan de toewijzing. De gemiddelde zoektijd bedraagt momenteel twaalf maanden. Dit is dus aanzienlijk korter dan de inschrijftijd.

Door in 2020 de nieuwbouw seniorenwoningen specifiek toe te wijzen aan oudere huurders van gezinswoningen van Destion, bevorderen we de doorstroming. Hiermee komen gezinswoningen vrij die weer verhuurd of verkocht kunnen worden aan onder andere starters.

3.1.7. Bijdrage betaalbaarheid

De doelgroep voor sociale huurwoningen zal door de Woningwet sterk krimpen en veranderen. Ontvangers van huurtoeslag kunnen door de passendheidsnorm alleen nog maar woningen tot de aftoppingsgrens huren. Hierdoor zijn zij meestal aangewezen op oudere bestaande woningen omdat nieuwe woningen meestal duurder zijn en al snel boven deze aftoppingsgrenzen uitkomen. Bij de nieuwbouwwoningen streven we ernaar deze met een huurprijs onder de zogenaamde tweede aftoppingsgrens te verhuren. Door bij deze nieuwbouw multiwoningen voorrang te geven aan oudere lang hurende huurders van Destion laten we huurvoordeel bij de mensen die dit mede mogelijk hebben gemaakt.

3.1.8. Urgentie

Vergunninghouders

Het COA koppelt vergunninghouders aan specifieke gemeenten. Vergunninghouders worden nu niet meer automatisch met een urgentie gehuisvest. Destion heeft met de drie gemeenten afgesproken dat dit onder voorwaarden mogelijk wel gebeurt. Dit om de kans op een woning en een spoedige integratie te bevorderen. Voldoende spreiding van personen, regelgeving en verantwoordelijkheden rondom de woningtoewijzingen zijn daarbij maatgevend.

Medische urgentie

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

4. Vastgoed en woonomgeving

Bij het opstellen van dit Activiteitenplan en begroting 2020 houden we rekening met de doelstellingen uit het ondernemingsplan 2018 – 2022. Voor de vastgoed- en portefeuillestrategie is er ten opzichte van het vorige plan weinig veranderd. In hoofdlijnen blijft deze hetzelfde als in voorgaande jaren: het verder afbouwen van gezinswoningen en toevoegen van multiwoningen. Daarnaast is het verder verduurzamen een belangrijke ontwikkeling die plaats vindt.

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

Actuele vastgoedportefeuille

Onze actuele vastgoedportefeuille staat in de onderstaande tabel weergegeven.

Aantal verhuureenheden en woningen per gemeente op 1 september 2019

| Soort | Bergen | M&M | Gennepe | Totaal |
|--|-------------|------------|------------|--------------|
| Gezinswoningen | 729 | 286 | 281 | 1.296 |
| Seniorenwoningen | 335 | 72 | 133 | 540 |
| Woningen alleenstaande en tweepersoonshuishoudens | 36 | 9 | 5 | 50 |
| Appartementen voor alleenstaande en tweepersoonshuishoudens | 73 | 99* | 64 | 236 |
| Gezinsappartementen | 22 | 6 | 0 | 28 |
| Seniorenappartementen | 61 | 66 | 35 | 162 |
| Huurappartementen Proteion | 0 | 0 | 31 | 31 |
| Huurappartementen, De Zorggroep | 50 | 0 | 0 | 50 |
| (AWBZ) Zorgappartementen, De Zorggroep | 44 | 0 | 0 | 44 |
| Groepswoningen/eenheden, De Zorggroep | (5) 38 | 0 | 0 | (5) 38 |
| Groepswoningen/eenheden Dichterbij | (4) 39 | (5) 30 | (8) 35 | (17) 104 |
| Kleinschalige woonvoorzieningen (Coconwoning + Driestroomhuis) | (1) 6 | 0 | (1) 8 | (2) 14 |
| Ontmoetingsruimten | 2 | 0 | 2 | 4 |
| Woonwagens met standplaatsen | 4 | 4 | 0 | 8 |
| Zelfstandige garages | 41 | 8 | 20 | 69 |
| Verhuureenheden brede scholen | 5 | 4 | 0 | 9 |
| Activiteitencentrum | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Dorpsservicecentrum | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Multifunctionele centra | 2 | 1 | 0 | 3 |
| Overige gebouwen | 1 | 1 | 2 | 4 |
| Totaal aantal verhuureenheden en woningen | 1490 | 586 | 616 | 2.692 |

*Waarvan 9 appartementen in de gemeente Heumen

4.1. Strategisch Voorraad Beleid (SVB)

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

Nadat de condities van de woningen in kaart zijn gebracht worden deze ingevoerd in de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB). Samen met de informatie uit de routekaart geven we verder vorm aan de realisatie van het SVB.

Binnen de complexen onderscheiden we verkoop, sloop en consolideren. Behalve de te slopen complexen, kennen de complexen een normaal onderhoudsniveau. Dit geldt ook voor woningen die binnen het verkoopbeleid vallen. De huidige huurders kunnen rekenen op regulier onderhoud. Voor de complexen die we consolideren, beschrijven we voor de komende jaren of extra aandacht nodig is voor de esthetische kwaliteit en/of energetische maatregelen nodig zijn bij woningen met een ongunstige Energie Index (EI).

4.2. Kwaliteit van het woningbezit

We investeren al vele jaren fors in de verbetering en verduurzaming van de woningen, gebouwen en omgevingen. De kwaliteit van het merendeel van de woningen is goed en ook op het gebied van duurzaamheid scoren we met een EI-index van gemiddeld 1,27 (EPA-label B) behoorlijk goed. Voor een deel van de woningvoorraad hebben we waar nodig ook meer ingrijpend onderhoud in de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) opgenomen.

Alle noodzakelijke onderhoudsactiviteiten zijn in een meerjarenbegroting opgenomen. We hebben geconstateerd dat de kwaliteit van de begroting aan een ingrijpende herwaardering toe is. Op dit moment werken we aan de inrichting van een nieuwe meerjaren onderhoudsbegroting. Deze onderhoudsbegroting wordt ingericht waarbij gebouwdelen systematisch worden beoordeeld volgens genormeerde NEN-2767 conditienormen. Deze actualisatie en conditiemetingen nemen nog enkele jaren in beslag maar zorgen ervoor dat er een nauwkeurige en zorgvuldig opgestelde begroting ontstaat.

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

4.2.1. *Verbeteren en in stand houden van de voorraad*

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

4.2.2. *Groot onderhoud en renovaties*

Er zijn geen groot onderhoudsprojecten in 2020 opgenomen. Wanneer we diverse planmatige onderhoudswerkzaamheden samenbrengen, zien we dit als groot onderhoud. Op die momenten kijken we of het project een esthetische of energetische opwaardering kan krijgen. Dit brengt relatief lage meerkosten met zich mee, terwijl we het project hiermee opwaarderen.

4.2.3. *Verduurzamen naar CO²-neutraal*

In nieuwbouwwoningen maken we geen gasaansluiting meer maar laten we PV-zonnepanelen en warmtepompen met vloerverwarming installeren. Voor de nieuwbouw betekent dit dat de stichtingskosten aanzienlijk hoger uitvallen. Dit wordt in de exploitatie gecompenseerd door de lage financieringsrente en een hoger indirect rendement (verkoopopbrengst). Bijna energieneutraal is in onze optiek voldoende.

4.2.4. *Transformatie vastgoedportefeuille*

Door de verkoop van bestaande huurwoningen en de bouw van nieuwe multiwoningen vindt de noodzakelijke transformatie van de vastgoedportefeuille plaats. Behalve dat de nieuwe woningen beter aansluiten bij de toekomstige doelgroepen, sluiten ze aan bij de klimaatdoelstellingen en het bereiken van een CO₂-neutrale portefeuille. De EI/EPA verbetert door deze strategie en tevens neemt de bouwkundige kwaliteit van de woningen en installaties toe. De laatst opgeleverde nieuwbouwwoningen hebben een A++++ EI-label en voldoen daarmee aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Deze BENG-normen worden - zoals het er nu uitziet - vanaf 2020 in de NTA-8880, de vervanger voor EPC, EPA en EI richtlijnen, ingevoerd. Deze nieuwe NTA-8880 richtlijn is beter geschikt voor het bepalen van de route naar energieneutraal dan de huidige normen.

4.2.5. *EPA-label B/EI 1,27*

Op dit moment komt de gemiddelde EI-index van het woningbezit van Destion uit op 1,27 (B label). Per gemeente en complex kunnen de indexen afwijken van het gemiddelde. Daar waar in de kernvoorraad de Energie Index te hoog is, nemen we in ons groot onderhoudsprogramma maatregelen mee die zorgen voor een verdere reductie. Bijna alle woningen zijn op alle gebouwonderdelen binnen de mogelijkheden maximaal geïsoleerd. Een voor de hand liggende vervolgstap is dan ook het aanbrengen van PV-zonnepanelen en het vervangen van cv-ketels door warmtepompen.

In 2019 hebben we de voorbereidingen getroffen voor het aanbrengen van zonnepanelen. De realisatie lukte niet en hebben daarom het budget van € 500.000 overgeheveld naar 2020. In deze begroting voor 2020 is dan ook een investeringsbudget opgenomen van € 1.000.000 voor het treffen van duurzaamheids-investeringen in de woningen. Bij het maken van de juiste keuzes laten we ons leiden door wet- en regelgeving van de overheid.

Maar ook het strategisch voorraadbeleid is belangrijk omdat daarin staat welke woningen vroegtijdig worden verkocht of gesloopt en de investeringen dus minder zinvol zijn.

In 2020 gaan we verder met de ingezette koers om in combinatie met planmatige onderhoudswerkzaamheden aan de woningen en technische installaties PV-panelen te plaatsen. Dit doen we voor zes panelen zonder kosten voor de huurder. Tegen betaling (eventueel via de servicekosten) zijn we bereid om deze uit te breiden naar 9, 12 of zelfs 15 panelen.

EPA-adviezen

Voor het opstellen van de woningwaarderingen en de verhuur en verkoop van woningen zijn gecertificeerde EI-labels nodig. De systematiek is eerder al een keer aangepast van EPA-advies met tien meetvelden naar het huidige EI-advies met 150 onderdelen. Een nieuwe wijziging is op komst en alle EI-labels moeten we herzien volgens de NTA-8800 richtlijnen. Tot nu deden we dit nog in eigen beheer, maar vanwege de impact op de eigen organisatie en het borgen van de continuïteit van het labelen, hebben we besloten deze werkzaamheden te outsourcen aan Atriënsis. Voor het maken van strategische keuzes is het van belang dat alle woningen op korte termijn definitief worden berekend en afgemeld. Nu is dat maar voor een deel van alle woningen gedaan. De invoering van de nieuwe methodiek is een intensieve opdracht welke wij toch binnen een jaar willen afronden. De kosten hiervoor zullen naar verwachting uitkomen op ongeveer € 200.000. Dit bedrag is in de begroting 2020 opgenomen.

4.2.6. Veiligheidsvoorzieningen

Behalve een dak boven je hoofd, is veiligheid voor onze huurders erg belangrijk. In de afgelopen jaren hebben we hier aanzienlijk in geïnvesteerd. Zo zijn alle woningen voorzien van rookmelders. Deze hebben bij enkele forse woningbranden al hun nut bewezen. Waar mogelijk, plannen we verdere verbeteringen van de veiligheid. Voor 2020 hebben we het aanbrengen van onderstaande veiligheidsvoorzieningen gepland.

Achterpaden

Als het nodig blijkt, herstellen of vervangen we de achterpaden en brengen deze in optimale conditie. Het project 'achterpadenverlichting' is daar een onderdeel van en voeren we gefaseerd uit. Een deel van de werkzaamheden vindt plaats in 2020. Hiervoor is een investering van € 74.500 begroot. Het betreft een van onze leefbaarheidsprojecten.

Inbraak werend hang- en sluitwerk

Waar we kozijnen, ramen of deuren vervangen, brengen we indien nodig veiliger hang- en sluitwerk aan. We combineren deze veiligheidsingreep ook met het buitenschildderwerk wanneer dit nodig blijkt. In bijna alle woningen is het hang- en sluitwerk al grotendeels vervangen.

Asbest risico-inventarisatie

Van elk type woning gebouwd voor 1994, hebben we van de bouwkundige delen in beeld of ze asbesthoudend zijn of niet. De huurders van deze woningen hebben we hierover schriftelijk geïnformeerd. In de woning is een sticker in de meterkast aangebracht die aangeeft welke gebouwdelen asbesthoudend zijn. De asbestinventarisatie is vertaald in een asbestbeleidsplan. Hierin is opgenomen wanneer we wel of niet de asbest saneren en welke werkprocessen we daarbij volgen. In voorgaande jaren is 'voorzichtig' het traject in gang gezet om asbestverdachte daken, die in contact zijn met de buitenlucht, voor 2024 te verwijderen. In onze meerjarenplanning is hier rekening mee gehouden. We combineren dit waar mogelijk met andere werkzaamheden aan de woningen of bergingen. In 2020 gaan we verder met het vervangen van asbesthoudende daken van bergingen. Hiervoor hebben we een bedrag van € 122.912 begroot.

4.3. In stand houden van de voorraad

In de volgende tabel staan alle onderhoudskosten die in de bestaande meerjarenbegroting van Destion voor 2020 zijn begroot. Zoals eerder al geschreven is deze MJO begroting aan een ingrijpende herinrichting toe en zijn de begrote werkzaamheden niet voldoende nauwkeurig. Omdat de geactualiseerde gegevens nog niet in deze onderhoudsbegroting zijn ingevoerd, kunnen de werkelijke onderhoudskosten in 2020 dan ook lager uitvallen dan is opgenomen. De overige budgetten zijn waar nodig aangepast op de gerealiseerde uitgaven in voorgaande jaren.

Onderhoudsbegroting 2020

| Onderhoudssoort | Totaal |
|---------------------------------------|--------------------|
| Gepland instandhoudingsonderhoud | € 3.053.657 |
| Niet gepland instandhoudingsonderhoud | € 1.124.419 |
| Klachtenonderhoud | € 205.800 |
| Onderhoudsservice | € 75.476 |
| Mutatieonderhoud | € 235.668 |
| Cv-klachtenonderhoud | € 128.801 |
| Verzekeringen glas en eigen risico | € 18.348 |
| Totaal | € 4.842.169 |

4.3.1. Gepland instandhoudingsonderhoud

Voor een beheersbaar en goed behoud van de woningen, gebouwen en installaties is het gepland instandhoudingsonderhoud de belangrijkste activiteit. Het is ook de grootste kostenpost in de onderhoudsbegroting. In de volgende tabel staan de voor 2020 geplande onderhoudswerkzaamheden uitgesplitst naar kostensoort voor onze woningen. Afhankelijk van de situatie laten we dit onderhoud gecombineerd uitvoeren.

Gepland instandhoudingsonderhoud 2020

| Omschrijving | Woningen |
|--|--------------------|
| Asbestsanering | € 122.912 |
| Bestratingswerkzaamheden | € 5.679 |
| Brandveiligheidswerkzaamheden | € 63.760 |
| Buitenschilderwerk | € 828.722 |
| Cv-installatiewerkzaamheden | € 169.614 |
| Werkzaamheden platte daken | € 377.553 |
| Werkzaamheden schuine daken | € 694.144 |
| Gevel-, voeg- en metselwerkzaamheden | € 530.874 |
| Groenonderhoud | € 72.470 |
| Hang- en sluitwerk check | € 2.348 |
| Installatiewerkzaamheden (incl. WTW-onderhoud) | € 96.562 |
| Interieurwerkzaamheden | € 17.812 |
| Legionellabestrijding | € 33.542 |
| Liften | € 37.665 |
| Totaal | € 3.053.657 |

4.3.2. Ongepland instandhoudingsonderhoud

Niet iedere planmatige onderhoudsactiviteit kunnen we op ons initiatief uitvoeren, maar stemmen we juist af op de behoefte en wensvraag van de huurder. Dit zogenaamde vraaggestuurd onderhoud hebben we in de begroting opgenomen als niet gepland instandhoudings-onderhoud. En er is natuurlijk altijd onderhoud nodig dat niet te voorzien was, of dat niet gepland kan worden.

De klachtenopzichter en de mutatiemedewerker beoordelen dit ongepland instandhoudingsonderhoud. Zij beoordelen of het betreffende bouwdeel aan vervanging of onderhoud toe is. De verantwoordelijkheid voor het budgetbeheer zit daarom bij de afdeling Vastgoed. Voor niet gepland instandhoudingsonderhoud hebben we in 2020 een bedrag van € 1.124.419 opgenomen voor onder andere de volgende werkzaamheden:

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

4.3.3. *Klachtenonderhoud*

Het klachtenonderhoud dat Destion aan de woningen en installaties uitvoert, komt bijna altijd onverwachts of is een gevolg van een calamiteit. Meestal zijn dit storingen en gebreken aan de technische installaties en kleine gebreken aan de woning, zoals functioneren van ramen of deuren. Voor onze woningen is voor 2020 een totaalbedrag van € 205.800 begroot. Dit komt neer op ongeveer € 76,50 per verhuureenheid (VHE).

4.3.4. *Onderhoudsservice*

Als extra service voor onze huurders bieden we hen kosteloos een onderhoudsservice aan. Hierin zit een groot aandeel huurdersonderhoud dat normaliter volgens het Besluit kleine herstellingen (Artikel 240 boek 7 van BW) voor rekening van de huurders komt. De reden dat we voor deze verdergaande service hebben gekozen, is dat een nieuwe huurder vaak wordt geconfronteerd met een gebrek dat tijdens het gebruik en eventuele lange woonduur van een voorgaande huurder is ontstaan. Omdat veel mensen het schoonmaken van de goten niet uitvoeren en dit per adres erg verschilt van intensiteit, hebben we sinds enkele jaren ook het schoonmaken van de dakgoten toegevoegd. Voor alle woningen is voor dit serviceonderhoud een bedrag van € 75.476 begroot, een bedrag van € 28,00 per verhuureenheid.

4.3.5. *Mutatieonderhoud*

Wanneer een huurder de huurovereenkomst beëindigt, inspecteren we de woning met de vertrekkende huurder en leveren daarna aan de nieuwe huurder op. Daarbij vinden mutatiewerkzaamheden plaats om de woning weer voor verhuur geschikt te maken. Deze mutatiewerkzaamheden variëren enorm per woning en zijn sterk afhankelijk van de leeftijd van de woning en installaties en het bewonersgedrag van de vertrekkende huurder. Gezien de 'veranderende' huurder die veelal voor een kortere periode komt huren dan de oudere huurders, is het mutatiebeleid aan een heroriëntatie toe. De opleveringskwaliteit van de woning willen we naar een hoger niveau brengen. Een deel van deze investering verdienen we terug door een huurharmonisatie.

De kosten voor een mutatie hebben we in deze begroting om die reden verhoogd naar ongeveer € 1.965 per woning, waarbij we uitgaan van ongeveer 120 mutaties per jaar.

4.3.6. *Cv- en Installatie-onderhoud*

Het cv-onderhoud omvat het storingsonderhoud en het periodiek onderhoud aan de cv-installaties en warmwatervoorzieningen. Voor de uitvoering kiezen we voor een combinatie van Feenstra, Giesen en onze eigen onderhoudsdienst.

Voor deze periodieke onderhoudswerkzaamheden is in 2020 een bedrag van € 169.614 begroot.

Daarnaast hebben we ook te maken met individuele storingen. Voor dit cv-klachtenonderhoud is € 128.801 begroot.

Veel woningen zijn inmiddels voorzien van gebalanceerde ventilatiesystemen met warmteterugwinning. Deze installaties vragen om extra onderhoud en dienen regelmatig gereinigd en geïnspecteerd te worden. In deze begroting houden we rekening met het reinigen van deze WTW-installaties en de luchtkanalen, maar ook het onderhouden van mechanische afzuigsystemen en kanalen. Deze kosten vallen onder de post Installatiewerkzaamheden € 96.562.

4.4. **Nieuwbouwwoningen**

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

4.4.1. *Bouwlocaties nieuwbouwprojecten*

Voor de bouw van nieuwe huurwoningen richten wij ons bijna uitsluitend alleen nog maar op bouw- en woonrijpe bouwkvelds. Hiervoor zijn we bereid grondprijzen te betalen die de bouw van deze gereguleerde sociale huurwoningen mogelijk maken. Als de grondkvelds en eventueel bijkomende kosten te hoog uitvallen, zien we er vanaf.

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

4.4.2. *Verdere bouwkostenstijgingen*

We zien de laatste jaren de bouwkosten steeds verder en explosief oplopen. Hierdoor stijgen de stichtingskosten van de nieuwbouwwoningen aanzienlijk. In de financiële planning houden we dan ook rekening met hogere stichtingskosten. Een andere oorzaak van de hogere stichtingskosten is dat de woningen gasloos en tegen BENG-eisen moeten worden gebouwd. Doordat de financiering van deze duurdere woningen door de lage rente goedkoper is geworden, kunnen we de woningen nog tegen betaalbare huurprijzen realiseren. In 2020 beginnen we naar alle waarschijnlijkheid of werken we verder aan de realisatie van onderstaande woningen.

4.5. Lopende nieuwbouwprojecten sociale huurwoningen

Vijf appartementen Kerkplein Middelaar

De vijf appartementen die we in 2019 wilden ontwikkelen bestaan uit twee multi- en drie kleinere appartementen voor jongeren. Het plan is afgeleid van het project aan de Bessembiender in Siebengewald en is ontworpen door architectenbureau Olieslagers uit Nieuw Bergen. Bij de inspraakavond over de wijziging van het bestemmingsplan, hebben we met het dorp afspraken gemaakt dat we het dorp en de Vereniging Mooi Middelaar bij de uitwerking van het ontwerp betrekken.

Net voordat we in 2019 de aanvraag omgevingsvergunning wilden indienen, bleek dat er nieuwe ontwikkelingen zijn rondom de beveiliging en versterking van de dijken van de Maas. In opdracht van de minister van Infrastructuur en Waterstaat is in april 2019 een verkenning naar de Lob van Gennep gestart. Doelstelling van de verkenning is te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor een verbetering van de huidige hoogwaterbescherming van de Lob van Gennep en het verkleinen van de kans op instroom in het gebied.

Hierdoor is het plan aangehouden en hebben we overleg of we dit in de huidige variant, of in een gewijzigde versie uitvoeren. Onduidelijk is nu nog hoe en wanneer het project gerealiseerd wordt.

Acht multiwoningen Dieseltram Gennep

In 2019 hebben we met Van Wijnen Projectontwikkeling overeenstemming bereikt over de aankoop van de acht bouwkvavels aan de Dieseltram in Gennep. Op deze locatie gaan we acht multiwoningen bouwen. Weusten Liedenbaum Architecten uit Arnhem heeft de woningen ontworpen. De omgevingsvergunning is aangevraagd en het project wordt in 2019 nog onderhands aanbesteed. Omdat de bouwbedrijven overlopen van het werk, is het de vraag of we in 2019 nog kunnen starten met de bouw van de woningen.

Elf woningen Nieuweweg Siebengewald

In 2019 is voor dit bouwplan de omgevingsvergunning aangevraagd. Het bouwplan bestaat uit twee keer vier multiwoningen en drie gezinswoningen. Het is ontworpen door Driessen Architectuur uit Venray en wordt onderhands aanbesteed. Het plan voeren we uit in twee fases. Als eerste bouwen we de vier multiwoningen en de drie gezinswoningen. Na oplevering verhuizen de bewoners van de vier huurwoningen aan de Verlengde Boterdijk naar deze woningen en kunnen we die slopen. Aansluitend realiseren we de laatste vier multiwoningen.

De gemeente Bergen heeft de wijziging van dit bestemmingsplan van horeca naar wonen op zich genomen. Bij het opstellen van dit activiteitenplan was de inspraakperiode nog niet afgelopen. Er vanuit gaande dat er geen bezwaren zijn, verwachten we dit jaar nog de omgevingsvergunning en het project aan te besteden. We streven ernaar om in 2019 nog te starten met de bouw van de eerste zeven woningen.

Tien multiwoningen, twee appartementen en huiskamer Hoofdstraat Heijen

Voor dit bouwplan aan de Hoofdstraat in Heijen is in juli de omgevingsvergunning aangevraagd. Aansluitend vindt de aanbesteding van het project plaats. Ook hier is het de vraag of we in 2019 nog kunnen beginnen met de bouwwerkzaamheden.

Architectenbureau Olieslagers uit Nieuw Bergen heeft het plan ontworpen. De multiwoningen worden gelijkvloers en duurzaam gebouwd en dat geldt ook voor de twee appartementen die we boven de huiskamer realiseren.

4.6. Nieuwe bouwprojecten sociale huurwoningen

Drie multiwoningen Antoniusstraat Ven-Zelderheide

Al jaren vraagt de Dorpsraad van Ven-Zelderheide om de bouw van meer (senioren) multiwoningen. Na onderzoek naar deze woningvraag, hebben wij besloten om in combinatie met enkele koopwoningen, drie multiwoningen te bouwen. We hebben gekozen voor een afgeleide variant van de eerder door Bouwbedrijf Van Oijen gebouwde multiwoningen in de gemeente Bergen. Hiervoor kiezen we omdat van deze woningen de esthetische, technische en financiële kwaliteit bekend is. Het bouwbedrijf realiseert en verkoopt de koopwoningen in deze variant.

De gemeente Gennep is bereid hieraan mee te werken en de grond tegen een aantrekkelijke prijs aan te bieden. Wel dient het bestemmingsplan daarvoor deels aangepast te worden van vrijstaand naar rijwoningen. De gemeente Gennep zorgt voor deze bestemmingsplanwijziging.

Het project wordt in bouwteam ontworpen door Novaedes architecten en gebouwd door Bouwbedrijf Van Oijen, beiden uit Boxmeer. De kosten voor deze drie woningen hebben we gebudgetteerd op € 570.000.

'Optopping' elf appartementen Merovingenstraat Mook

Aan de Merovingenstraat in Mook staan vier woongebouwen. Dichterbij gebruikt een woning als groepswooning en de andere drie zijn reguliere appartementen. In combinatie met de wijziging van de groepswooningen van Dichterbij (zie 4.7.), willen we de drie woongebouwen optoppen met een bouwlaag en elf appartementen.

Architectenbureau Driessen uit Venray heeft in 2019 hiervoor een ontwerp gemaakt. Dit ontwerp gaat er vanuit dat ieder gebouw met een bouwlaag wordt uitgebreid en gelijktijdig wordt gerenoveerd/opgevoerd. De extra bouwlaag is eenvoudig in een vorm van houtskeletbouw aan te brengen en de bereikbaarheid is via een tweede trap vanuit de bestaande verdieping te realiseren. Naast de uitbreiding willen we ook de duurzaamheid en het gebruik van de bestaande appartementen verbeteren. Voordat we met dit project daadwerkelijk aan de slag gaan, willen we eerst hiervoor instemming van de bewoners van de appartementen hebben. Als er onvoldoende draagvlak bij de huurders is, zien we er vanaf.

In de begroting voor 2020 hebben we zekerheidshalve voor de uitbreiding van deze gebouwen met elf appartementen, een budget opgenomen van € 1.210.000.

4.7. Bouwprojecten voor zorg (en welzijn)

De vergrijzing zet de aankomende jaren verder door en hierdoor verandert niet alleen de leeftijdssamenstelling van de Nederlandse bevolking, maar ook die van de huurders van Destion drastisch. Inmiddels is 45% van de huurders van Destion ouder dan 65 jaar en 25% ouder dan 75 jaar. Deze ontwikkelingen zijn voor ons van groot belang bij het bepalen van het strategisch voorraadbeleid van Destion. In het verleden hebben we met zorgpartijen zorgcomplexen gerealiseerd voor ouderen en mensen met een verstandelijke beperking. De doelgroep ouderen met een zorgvraag, neemt in de toekomst zeker toe en dat vraagt wellicht om extra zorgcomplexen. Van de tweede doelgroep zien we de omvang afnemen en daarmee neemt ook de vraag naar dit soort woongebouwen en –voorzieningen af, wel zien we dat de huisvesting van mensen met verward gedrag toeneemt en deze daarvoor in de plaats komen.

We zijn daarom voortdurend in overleg met de zorgpartijen en hulporganisaties om een antwoord te geven op de ontwikkelingen en de huisvestingsvragen die dit met zich meebrengt.

Huiskamer voor ouderen, Hoofdstraat Heijen

Tegelijkertijd met de bouw van de tien multiwoningen aan de Hoofdstraat in Heijen, realiseren we ook een huiskamer voor ouderen. In overleg met de dorpsvereniging Hèjje Mojjer is – met ondersteuning van Destion – een stichting opgericht die de exploitatie en organisatie van de huiskamer op zich gaat nemen. Deze stichting is in 2019 ook nauw betrokken bij het tot stand komen van het bouwontwerp. Het gebouw stellen we kosteloos ter beschikking aan de ouderen uit het dorp. Wanneer de exploitatie op termijn niet haalbaar blijkt of de exploitatiestichting ophoudt te bestaan, kunnen we de bestemming van de ruimte altijd wijzigen in woondoeleinden.

Verbouwing groepswooningen Merovingenstraat Mook

Zoals hiervoor geschreven, is een van de vier woongebouwen aan de Merovingenstraat in gebruik als groepswooning voor Dichterbij.

Dichterbij heeft aangegeven de inmiddels geëxpireerde huurovereenkomst definitief te willen beëindigen, tenzij we deze willen verbouwen naar zelfstandige appartementen met twee gezamenlijke huiskamers. We hebben architectenbureau Driessen opdracht gegeven hiervoor een ontwerp te maken. Voor ons is de realisatie van dit plan alleen mogelijk als dit gecombineerd kan worden met de uitbreiding van de overige gebouwen in deze straat. Wanneer dat niet mogelijk is, versoberen we het plan en blijft een esthetische opwaardering uit. We verwachten dat we in 2019 dit plan verder kunnen uitwerken en wanneer de planologische procedures niet te langdurig worden, in 2020 deze verbouwing kunnen realiseren.

Het realiseren van deze verbouwing is in de begroting voor 2020 geraamd op € 1.020.000.

4.8. Bouwkavels

Kerkstraat/Rijksweg Mook

Eind 2019 zijn de nieuwbouwwoningen op de bouwlocatie Kerkstraat/Verbindingsweg gereed en kunnen we de bouwlocatie op dit terrein aan de Rijksweg verkopen. De locatie is door een bestemmingsplanwijziging geschikt voor de bouw van een vrijstaande woning.

Picardie 22 Gennep

We zijn in overleg met de gemeente Gennep om een deel van de grondkavel Picardie 22 in Gennep aan hen te verkopen. De gemeente wil achter dit gebouw een Kind Expertise Centrum (KEC) realiseren en daarvoor een deel van deze kavel kopen. Uitgaande van deze verkoop hebben we het eerdere initiatief geannuleerd om op de locatie een herontwikkeling met multiwoningen te realiseren. Nu houden we in de meerjarenbegroting rekening met een transformatie van het bestaande gebouw naar acht kleine appartementen.

4.9. Aankoop bestaande panden

Op dit moment zijn er geen aankoopplannen voor bestaande woningen en andere panden. Wel kan het zijn dat we Slimmer Kopen®-woningen terugkopen wanneer de huidige eigenaar deze aan ons aanbiedt. Dit overwegen we zeker als dit een woning in een groter woonblok is dat op termijn herontwikkeld moet worden.

4.10. Slopen van woningen

Wanneer de realisatie van de vier multi- en drie gezinswoningen aan de Nieuweweg in Siebengewald volgens wens verloopt, kunnen in 2020 de bewoners van de Verlengde Boterdijk naar deze woningen verhuizen. Dan kunnen we de bestaande vier woningen slopen. Daarna start de bouw van de laatste vier multiwoningen van dit bouwplan.

We zijn ook nog met de gemeente Bergen in gesprek over het contingentoverschot om de – te veel - gesloopte woningen in de Kasteelherenbuurt te verzilveren in een zogenaamde woningcontingentering op naam van Destion. Met de vastgestelde regionale woonvisie hebben gemeenten samen met de provincie ervoor gekozen het aantal nieuw te bouwen woningen te reduceren. Daarbij is geen rekening gehouden met de sloop van deze woningen en zouden wij voor elke te veel gesloopte woning een extra nieuwe woning moeten kunnen bouwen.

4.11. Verbetering leefbaarheid

In de Woningwet zijn definities opgesteld waaraan woningcorporaties moeten voldoen voordat we in leefbaarheid mogen investeren. Wij investeren uitsluitend in de woonomgevingen van onze woningen.

4.11.1. Leefbaarheid

Deze woonomgevingen bevinden zich altijd in de directe nabijheid van de woningen die in eigendom zijn. Het profijt ervan is dan ook voor de huurders. Bij investeringen in de woonomgeving moet men denken aan het onderhouden en aanleggen van groenvoorzieningen en bestratingen rondom de eigen woningen en complexen. Er is een maximum bedrag vastgesteld voor wat de woningcorporatie aan leefbaarheid mag investeren. Deze norm bedraagt € 127,17 (norm 2019) per jaar per verhuureenheid in de daeb-tak. In overleg met de gemeente en de huurdersorganisatie kunnen we op basis van prestatieafspraken hiervan afwijken.

4.11.2. Woonomgevingen

Zoals gezegd gaat het merendeel van het leefbaarheidsbudget op aan fysieke leefbaarheidsprojecten. Dit budget zetten we waar nodig in voor de verbetering van de woonomgevingen rondom bestaande en nieuwe woningen en woongebouwen.

Voor 2020 hebben we geen specifieke projecten benoemd, maar de projecten rondom de Libermannhof en Merovingenstraat vragen om een verbetering van de openbare ruimte rondom de gebouwen.

Bij het normbedrag van € 129,76 per woning komt dit voor 2020 uit op een totaal budget van € 300.000.

5. Financiën

5.1. Winst- en verliesrekening

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

5.2. Financiële meerjarenprognose (FMP)

De financiële meerjarenprognose (FMP) van Destion laat op basis van de gehanteerde parameters een stabiel beeld zien en hebben we zodanig opgesteld dat de solvabiliteit en kasstromen voldoende en stabiel zijn. De jaarlijkse operationele kasstromen voldoen aan de voorwaarden die de Raad van Commissarissen en het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (WSW) daaraan stellen.

In de financiële meerjarenprognose liggen de strategische uitgangspunten van het ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk" ten grondslag. Daarin hebben we onder andere zorgvuldig beoordeeld welke ingrepen er de eerstvolgende jaren nodig zijn en welk onderhoud er aan gebouwen en installaties nodig is.

We houden in de FMP ook rekening met eventuele bouwprojecten die we in de aankomende jaren wellicht kunnen realiseren, ook wanneer de doorgang ervan nog onzeker is. Hierdoor is het mogelijk om op nieuwe ontwikkelingen te anticiperen. Ook het aantal van vijftien te verkopen woningen hebben we met enige voorzichtigheid bepaald. In het afgelopen jaar zagen we dat de verkoop van woningen hoger lag dan was begroot. De doorverkoop van Slimmer Kopen®-woningen van kopers, levert een aantrekkelijke nabetaling van de korting aan Destion op.

5.3. Marktwaarde vastgoedportefeuille

De activawaarde van Destion is bepaald op basis van marktwaarde. We hanteren daarbij de light versie en conformeren ons aan het marktwaarderingshandboek van de Autoriteit woningcorporaties. Deze methodiek is voor de bepaling van de balanswaarde verplicht. Het handboek voor 2020 wordt pas aan het einde van het jaar gepubliceerd. Daarom houden we nu de huidige cijfers aan. Op basis hiervan komt het balanstotaal eind 2020 uit op € 267.149.000.

5.4. Huurbeleid

Woningcorporaties kunnen de huren op basis van het door de overheid vastgestelde Huurbeleid verhogen. In de voorgaande jaren hebben we een gereserveerd verhogingsbeleid gevoerd. Het toekomstige huurbeleid is nu niet meer gebaseerd op de jaarlijkse huurverhogingen maar de totale jaarlijkse huursombenadering. Dit betekent dat er een integrale huurverhoging mag zijn waarbij we de jaarlijkse huurverhoging en die van een huurharmonisatie bij elkaar optellen. Destion hanteert in 2020 een huurverhoging die past bij de doelgroep en bijdraagt aan het betaalbaar houden van de huurwoningen. De huurder staat wat ons betreft daarbij centraal.

5.4.1. *Huurharmonisatie*

Nu het wettelijke woningwaarderingssysteem 'stabiel' is, hebben we het afgelopen jaar voor het eerst een huurharmonisatiebeleid vastgesteld. Op dit moment komt het streefpercentage neer op een huurprijs van 59% van de maximaal redelijke huur voor woningen en 62% voor appartementen. Deze percentages evalueren we permanent en passen deze zo nodig aan. We verlagen ook huurprijzen als deze bij mutatie veel te hoog blijken te zijn.

5.5. Huurachterstanden

Door een actief huur incassobeleid zijn de huurachterstanden bij ons laag. Om achterstanden te beperken, blijven we huurders tijdig benaderen als ze in betalingsproblemen dreigen te komen. De afgelopen jaren lag de huurachterstand gemiddeld rond de 0,5% van de huuropbrengst en dat is lager dan het landelijke gemiddelde.

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

5.6. Huurstijging

In de financiële meerjarenprognose houden we voor alle toekomstige jaren rekening met een jaarlijkse huurverhoging van 1% voor alle woningen en gebouwen. Ook voor 2020 hebben we gerekend met een huursomverhoging van 1%. Onduidelijk is nu nog welk percentage er op 1 juli 2020 wordt toegestaan en gehanteerd. In het ondernemingsplan ligt vast dat dit inflatievolgend is. Zoals we eerder al schreven, staat de betaalbaarheid voor onze huurders en dan vooral zij die al vele jaren huren voorop. Maar we houden rekening met de toekomstige investeringen die nodig zijn om in 2050 energieneutraal te zijn.

5.7. Verkoopbeleid bestaande huurwoningen

Bij de verkoop van bestaande huurwoningen houden we ons aan het door het ministerie toegestane verkoopbeleid. Van de in 2009 gelabelde 545 verkoopwoningen zijn er op dit moment nog ongeveer 339 woningen te koop. (Het precieze aantal hangt af van wanneer de notariële overdracht plaatsvindt.) Deze woningen blijven voor de zittende huurders direct te koop. Huurders kunnen een woning met huurderskorting én Slimmer Kopen[®]-korting kopen. Wanneer de zittende huurder de woning niet koopt, kan deze blijven huren en blijven rekenen op dezelfde service en onderhoud als andere huurders. Zodra een huurder de huurovereenkomst van een woning uit het verkoopbeleid beëindigt, bieden we deze woning te koop aan.

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

Voor de begroting 2020 hebben we rekening gehouden met de verkoopopbrengst van vijftien willekeurige woningen volgens de koopconstructie Slimmer Kopen[®], dus geen reguliere verkopen. De volledige verkoopopbrengst is in 2020 geraamd op € 1.417.500.

5.8. Verhuurdersheffing

Verhuurders die meer dan vijftig huurwoningen bezitten, betalen een heffing over de WOZ-waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 720,42 per maand (prijspeil 2019). Verhuurders van commercieel vastgoed en geliberaliseerde (duurdere) huurwoningen, krijgen deze heffing dus niet.

De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de woningen, verminderd met 50 x de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen. Het heffingspercentage voor 2020 is door de overheid bepaald op 0,562% van de WOZ-waarde van de woningen. Dit komt neer op een heffing van € 1.863.000. Op basis van deze informatie is in de financiële meerjarenprognose voor alle volgende jaren rekening gehouden met deze heffingen.

5.9. Sanering- en projectsteun

De sanering- en projectsteunfondsen en heffingen worden uitgevoerd door de Autoriteit woningcorporaties. Om de steunfondsen te vormen, dienen corporaties zo nodig een heffing te betalen. Voor 2020 hebben we volgens de aanbevelingen van de Aw, rekening gehouden met een heffing van 1% van de huurinkomsten. Dit komt neer op een heffing van € 168.000.

5.10. Vennootschapsbelasting (VpB) woningcorporaties

Woningcorporaties moeten over al hun verhuuractiviteiten vennootschapsbelasting betalen. Om de VpB-heffingen te minimaliseren is er in 2013 voor gekozen om de WOZ-waardedaling van de vastgoedportefeuille in te zetten voor vermindering van de heffingen. Dit heeft geresulteerd in een actieve belastinglatentie in de jaarrekening. Deze belastinglatentie is in 2019 (één jaar eerder dan oorspronkelijk begroot) verbruikt, zodat we vanaf 2020 daadwerkelijk de heffing uit de winst- en verliesrekening gaan betalen. De vennootschapsbelasting komt in 2020 uit op ongeveer € 1.986.000.

5.11. Financiële prognose 2020

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

| Gehanteerde parameters meerjarenprognose | |
|--|---------|
| Gemiddelde aanvangshuur nieuwbouwwoningen | € 600 |
| Gemiddelde aanvangshuur clusterwoningen | € 500 |
| Huurderving | 0,25% |
| Variabele lastenstijging | 2,50% |
| Financieringsrente | 4,00% |
| Renteopbrengsten (deposito's, et cetera) | 1,00% |
| Stijging onderhoudslasten meerjarenplanning planmatig instandhoudingsonderhoud | 3,00% |
| Gehanteerde commerciële afschrijvingstermijnen | |
| Onroerende en roerende zaken in exploitatie | |
| Grond | Geen |
| Nieuwbouwwoningen | 50 jaar |
| Brede scholen | 40 jaar |
| Zorgcomplexen | 40 jaar |
| MFC's | 25 jaar |
| Vernieuwing van woningen | 40 jaar |
| Cv-installaties | 25 jaar |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | |
| Grond | Geen |
| Kantoorpand | 40 jaar |
| Inventaris | 10 jaar |
| Automatisering | 3 jaar |
| Wagenpark | 5 jaar |
| Gereedschap | 5 jaar |

5.12. Nieuwbouwprognose

5.12.1. Huurwoningen en andere huurobjecten

In 2020 staat de oplevering van vier bouwprojecten gepland die in 2019 al waren begroot en waarmee we begonnen zijn. Verder hopen we in 2020 met nieuwe woningbouwprojecten te starten. Van enkele projecten is de startdatum nog onzeker en ook of deze daadwerkelijk worden gerealiseerd. Omdat de bouwkosten jaarlijks fors stijgen, hebben we de eerder begrote kosten verhoogd. De nieuwe geplande sociale huurwoningbouwprojecten welke in onderstaande tabel zijn weergegeven, hebben een start in 2019 en 2020 en een oplevering in 2020 of 2021.

Nieuwbouwprojecten huurwoningen 2020

| Project | Start | Oplevering | Kosten |
|---|-------|------------|------------------|
| <i>Overloop vanuit begroting 2018*</i> | | | |
| 5 appartementen Kerkplein, Middelaar | 2020 | 2021 | <u>905.000</u> |
| | | | 905.000 |
| <i>Overloop vanuit begroting 2019*</i> | | | |
| 8 multiwoningen Dieseltram, Gennep | 2019 | 2020 | 1.520.000 |
| 4 multiwoningen Nieuweweg, Siebengewald | 2019 | 2020 | 760.000 |
| 3 gezinswoningen Nieuweweg, Siebengewald | 2019 | 2020 | 570.000 |
| 10 multiwoningen Hoofdstraat, Heijen | 2019 | 2020 | 1.900.000 |
| 2 appartementen Hoofdstraat, Heijen | 2019 | 2020 | <u>330.000</u> |
| | | | 5.080.000 |
| <i>Begroting 2020</i> | | | |
| 4 multiwoningen Nieuweweg, Siebengewald | 2020 | 2021 | 760.000 |
| 3 multiwoningen Antoniusstraat, Ven-Zelderheide | 2020 | 2021 | 570.000 |
| 11 appartementen Merovingenstraat, Mook | 2020 | 2021 | <u>1.210.000</u> |
| | | | <u>2.540.000</u> |
| Totaal | | | 8.525.000 |

* In 2019 begrote bedragen zijn verhoogd i.v.m. explosieve bouwkostenstijgingen.

5.12.2. Maatschappelijk vastgoed

Voor 2020 is de realisatie en renovatie van onderstaand maatschappelijke vastgoed begroot. Ook hiervoor geldt dat de bouwkosten fors stijgen en we de eerder begrote kosten hebben verhoogd.

Maatschappelijk vastgoed 2020

| Project | Start | Oplevering | Kosten |
|--|-------|------------|------------------|
| <i>Overloop vanuit begroting 2019*</i> | | | |
| Ontmoetingsruimte voor ouderen Hoofdstraat, Heijen | 2019 | 2020 | 135.000 |
| <i>Begroting 2020</i> | | | |
| Verbouwing van twee groepswoningen Dichterbij Merovingenstraat naar 12 appartementen | 2020 | 2021 | <u>1.020.000</u> |
| Totaal | | | 1.155.000 |

* In 2019 begrote bedrag is verhoogd i.v.m. explosieve bouwkostenstijgingen.

5.13. Leefbaarheidsprognose

Voor leefbaarheid hebben we een bedrag van € 129,76 (norm 2019) per woning gereserveerd. Voor 2020 betekent dat een totaal budget van € 300.000. Er zijn geen uitgewerkte of harde leefbaarheidsplannen voorhanden. Deze worden gedurende het jaar 2020 individueel bepaald, waarbij we erop toezien dat de uitgaven binnen de wettelijke criteria blijven (art. 48 lid 1 en art 51 BTIV).

5.14. Treasury

De leningenportefeuille van Destion bestond in september 2019 uit 27 kortlopende en langlopende leningen op basis van fixe, annuitaire en lineaire afschrijvingen, met een totale omvang van € 65.095.000. Het gemiddelde rentepercentage lag op dat moment op 3,25%, vorig jaar was dat 3,62%. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 14 jaar. Destion maakt geen gebruik van derivaten of gelijkwaardige financieringsproducten. De renteverdeling van de leningenportefeuille is als volgt opgebouwd.

Leningenportefeuille oktober 2019 (in euro's)

| Rentepercentage | Gem. rentepercentage | Oktober 2018 | Oktober 2019 |
|------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Roll-over (3-maands Euribor) | 0,262% | 3,0 miljoen | 3,0 miljoen |
| Van 1% tot 2% | 1,68% | 8,1 miljoen | 12,7 miljoen |
| Van 2% tot 3% | 2,49% | 5,8 miljoen | 5,5 miljoen |
| Van 3% tot 4% | 3,53% | 20,4 miljoen | 19,2 miljoen |
| Van 4% tot 5% | 4,28% | 21,9 miljoen | 16,4 miljoen |
| Van 6% tot 7% | 6,14% | 9,1 miljoen | 8,3 miljoen |
| | 3,25% | 68,3 miljoen | 65,1 miljoen |

In 2020 expireert de flexibele roll-over lening met een hoofdsom van 10 miljoen.. Momenteel is op deze lening een leningsbedrag van € 3.000.000 opgenomen. Het huidige rentepercentage is 0,262%. Het is nu nog niet duidelijk hoe deze lening geherfinancierd gaat worden.

Overzicht van de leningen die expireren in 2020:

| Datum | rentepercentage | Bedrag |
|----------------|-----------------------------------|-----------|
| 19-06-2020 BNG | Flexibele roll-over lening 0,262% | 3.000.000 |

5.15. Balansprognose 2020

In de balansprognose 2020 zijn de investeringen voor nieuwbouw en additionele investeringen verwerkt. Ook de leningenportefeuille wordt met deze investeringsactiviteiten uitgebreid. Het gerealiseerde jaarresultaat komt ten goede aan het eigen vermogen. Het balanstotaal komt op basis van marktwaarde uit op € 267.149.000. Het eigen vermogen bedraagt € 200.560.000. De solvabiliteit komt daarmee uit op 75,07%.

Balans volgens de marktwaardewaardering

| Balansprognoses 2020 versus prognose 2019 | 2020 | 2019 |
|---|--------------------|--------------------|
| Materiële vaste activa* (onroerende zaken in exploitatie) | 263.389.000 | 232.507.000 |
| Financiële vaste activa (actieve belastinglatentie) | 1.281.000 | 4.826.000 |
| Totaal vaste activa | 264.670.000 | 237.333.000 |
| Vorraden | 24.000 | 24.000 |
| Overige vorderingen | 455.000 | 473.000 |
| Totaal vlottende activa | 479.000 | 497.000 |
| Liquide middelen | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Totaal activa | 267.149.000 | 239.830.000 |
| Eigen vermogen begin | 199.024.000 | 170.468.000 |
| Resultaat | 1.536.000 | -1.413.000 |
| Eigen vermogen eind | 200.560.000 | 169.055.000 |
| Waarborgsommen | 16.000 | 14.000 |
| Leningen kapitaalmarkt | 61.982.000 | 65.125.000 |
| Nieuwe leningen | 8.769.000 | 8.866.000 |
| Aflossingen bestaand | -6.409.000 | -5.182.000 |
| Totaal langlopende schulden | 64.342.000 | 68.809.000 |
| Totaal kortlopende schulden | 2.232.000 | 1.952.000 |
| Totaal passiva | 267.149.000 | 239.830.000 |

Opmerking:

De materiële vaste activa wijkt ten opzichte van de begroting 2019 fors af. Dit is het gevolg van aangepaste parameters voor de marktwaardebepalingen. De begroting 2019 is nog opgesteld onder de parameters van 2017. In het handboek 2018 zijn weer omvangrijke wijzigingen doorgevoerd, waardoor een hogere marktwaarde ontstaat. De materiële vaste activa in de jaarrekening 2018 kwam op basis van deze aangepaste parameters ook hoger uit, namelijk op € 251.998.000.

6. Begroting 2020

6.1. Uitgangspunten begroting 2020

In de begroting 2020 en de financiële meerjarenprognose zijn alle te verwachten inkomsten en uitgaven voor zover bekend opgenomen. Bij deze begroting op marktwaarde worden alle activa en de nieuwbouwprojecten op marktwaarde doorgerekend en ontstaat de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille.

Bij de begroting ontstaat een jaarresultaat van € 1.537.000. Dit resultaat wordt gesaldeerd op het eigen vermogen.

6.2. Winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening volgens de marktwaarde waardering

| Begroting baten en lasten 2020 versus 2019 | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| 1. Huurontvangsten | 16.819.000 | 16.754.000 |
| 2. Leveringen en diensten | 300.000 | 300.000 |
| 3. Geactiveerde kosten eigen bedrijf | 10.000 | 10.000 |
| 4. Overige opbrengsten | 10.000 | 10.000 |
| 5. Verkoop woningen op marktwaarde | <u>-207.000</u> | <u>13.000</u> |
| Bedrijfsopbrengsten | 16.932.000 | 17.087.000 |
| 6. Afschrijvingen activa ten dienste van | 86.000 | 90.000 |
| 7. Lonen en salarissen | 1.240.000 | 1.235.000 |
| 8. Sociale lasten | 424.000 | 399.000 |
| 9. Kosten onderhoud | 4.659.000 | 3.066.000 |
| 10. Leefbaarheidsuitgaven | 300.000 | 300.000 |
| 11. Verhuurdersheffing | 1.863.000 | 1.870.000 |
| 12. Saneringsheffing | 168.000 | 167.000 |
| 13. Overige bedrijfslasten | <u>2.545.000</u> | <u>2.196.000</u> |
| Bedrijfslasten | 11.285.000 | 9.321.000 |
| Saldo | 5.647.000 | 7.766.000 |
| 14. Rentebaten | 0 | 10.000 |
| 15. Rentelasten | <u>-2.112.000</u> | <u>-2.453.000</u> |
| Saldo financiële baten en lasten | -2.112.000 | -2.443.000 |
| 16. Buitengewone lasten (vennootschapsbelasting) | <u>-1.986.000</u> | <u>-1.618.000</u> |
| Jaarresultaat | 1.549.000 | 3.705.000 |
| 17. Marktwaardeveranderingen vastgoedportefeuille | <u>-13.000</u> | <u>-5.117.000</u> |
| Mutatie eigen vermogen | 1.536.000 | -1.413.000 |

6.2.1. Toelichting op de winst- en verliesrekening

- De huurontvangsten zijn afgeleid van de maand september 2019 en een huurprijsverhoging op 1 juli 2020 van 1%. Voor nieuw te bouwen huurwoningen is rekening gehouden met de opleveringsdatum van de opgenomen nieuwbouwprojecten.
Met individueel te verwachten en geringe additionele investeringen, is geen rekening gehouden in de huurontvangsten.

2. De leveringen en diensten zijn de ontvangen voorschotten voor servicekosten bij verschillende appartementencomplexen en de brede scholen.
3. Vergoedingen voor diverse uitvoering- en beheerdiensten die wij aanbieden bij WMO-aanvragen en externe dienstverlening.
4. Doorberekende administratiekosten bij servicekosten en overige werkzaamheden.
5. Voor 2020 is rekening gehouden met de verkoop van vijftien woningen via de Slimmer Kopen®-regeling met een verkoopprijs van € 94.500. Bij deze verkopen wordt de verandering in de marktwaarde verrekend. Afhankelijk van de verkochte woning is de marktwaarde hoger of lager dan de verkoopprijs. Hierdoor ontstaat een kleiner resultaat op de woningverkopen.
6. Lineaire afschrijvingen van kantoorgebouw en kantoorinventaris.
7. Totaal aan lonen en salarissen. Hierbij is uitgegaan van de salarissen per 31-12-2019 vermeerderd met de te verwachte indexeringen. In deze post is ook het honorarium van de directeurbestuurder opgenomen.
8. Sociale lasten van de bedrijfsvereniging, alsmede de pensioenlasten. Voor 2020 zijn de percentages van voorgaand jaar aangehouden.
9. In de onderstaande onderhoudskosten zijn de salarissen (€ 183.000) van de eigen onderhoudsmedewerkers in mindering gebracht. Deze wijken daarom af van de in hoofdstuk 4.3. genoemde onderhoudskosten.

| Kosten onderhoud | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Dagelijks onderhoud | 481.000 | 309.000 |
| Instandhoudingonderhoud (gepland en ongepland) | 4.178.000 | 2.757.000 |
| | 4.659.000 | 3.066.000 |

10. Voor leefbaarheidsuitgaven is een algemeen budget opgenomen van € 300.000. Dat komt neer op € 129,76 per woning.
11. De verhuurdersheffing is berekend op 0,562% van de WOZ-waarde van de woningen. Woningen boven een huurprijs van € 720,42 worden niet meegeteld en vijftig woningen vallen onder de vrijstelling. Het percentage wordt door de overheid vastgesteld.
12. De saneringsheffing is berekend op 1% van de jaarhuur. De overheid bepaalt jaarlijks het heffingsbedrag en of deze ook daadwerkelijk geheven wordt.
- 13.

| Overige bedrijfslasten | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Directe bedrijfslasten | 1.598.000 | 1.558.000 |
| Overige personeelskosten | 116.000 | 122.000 |
| Toezicht en huurdersparticipatie | 95.000 | 86.000 |
| Huisvestingskosten | 48.000 | 45.000 |
| Algemene kosten | 688.000 | 383.000 |
| | 2.545.000 | 2.194.000 |

14. De renteontvangsten op beleggingen en de rekening courant. Gezien de huidige rentverwachtingen is de te ontvangen rente nihil. Met te activeren rente op nieuwbouwprojecten is geen rekening gehouden.
15. Dit zijn de werkelijke rentelasten van de bestaande leningen per 1 januari 2020 en leningen die in de loop van 2020 moeten worden afgesloten voor herfinanciering en de financiering van de nieuwbouwprojecten.

16. De opgenomen last voor de VpB is de te verrekenen vennootschapsbelasting. Tot en met 2019 kon deze nog verrekend worden met de gevormde actieve belastinglatentie. Vanaf 2020 is deze belastinglatentie volledig verrekend en moet de vennootschapslast ook werkelijk betaald worden aan de Belastingdienst. Dit wordt dan ook een aanslag op de operationele liquiditeitenkasstroom.

| Buitengewone baten en lasten | 2020 | 2019 |
|------------------------------|------------|-----------|
| Vennootschapsbelasting | 1.986.0000 | 1.618.000 |

17. Waardemutaties van het vastgoed. Deze worden vooral veroorzaakt door de ontwikkelingen van de markt. De berekeningen zijn gebaseerd op de parameters uit het handboek. Ook de nieuwbouwwoningen in exploitatie worden beoordeeld op de marktwaarde en dat brengt ook weer waardeveranderingen (onrendabele toppen) met zich mee. De marktwaarde van deze woningen wordt toegevoegd aan de balans (Activa MVA) en de mutaties worden hierin meegenomen.

6.3. Begroting overige bedrijfslasten

| Begroting overige bedrijfslasten 2020 versus begroting 2019 | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Overige bedrijfslasten | | |
| Belastingen | 1.150.000 | 1.133.000 |
| Verzekeringen | 147.000 | 125.000 |
| Kosten leveringen en diensten | 300.000 | 300.000 |
| Directe bedrijfslasten | 1.597.000 | 1.558.000 |
| Reiskosten | 45.000 | 45.000 |
| Cursuskosten | 55.000 | 55.000 |
| Werkkostenregeling | 7.500 | 7.500 |
| Overige personeelskosten | 8.200 | 14.200 |
| Personeelskosten | 115.700 | 121.700 |
| Raad van Commissarissen | 55.000 | 43.600 |
| Vergader- en representatiekosten | 2.000 | 2.000 |
| Overige kosten (bijdrage VTW) | 5.500 | 5.500 |
| Huurdersraad | 32.600 | 35.000 |
| Kosten Toezicht en huurdersparticipatie | 95.100 | 86.100 |
| Facilitair onderhoud | 32.200 | 31.200 |
| Assuranties en belastingen | 3.500 | 3.500 |
| Brandstof en elektra | 10.000 | 8.100 |
| Overige huisvestingskosten | 2.000 | 2.000 |
| Huisvestingskosten | 47.700 | 44.800 |
| Kantoorbenodigdheden | 15.000 | 15.000 |
| Porti en telefoon | 31.400 | 27.000 |
| Onderhoud en dienstverlening kantoorinventaris, computer-pakketten en netwerkbeheer | 51.100 | 41.900 |
| Automatiseringskosten primaire systeem Saas en ERP | 86.000 | 68.500 |
| Tijdschriften en abonnementen | 18.300 | 15.000 |
| Bijdrage Autoriteit woningcorporaties | 25.000 | 25.000 |
| Accountantskosten (controle jaarrekening, fiscale balans) | 60.000 | 60.000 |
| Externe advieskosten | 40.000 | 35.000 |
| EI-label advieskosten | 200.000 | 0 |
| Kosten vervoermiddelen | 33.000 | 15.000 |
| PR en communicatie | 50.000 | 50.000 |
| Visitatie | 40.000 | 0 |
| Overige algemene kosten | 38.000 | 31.000 |
| Algemene Kosten | 687.800 | 383.400 |
| I Overige bedrijfslasten | 2.543.300 | 2.194.000 |
| II Lonen en salarissen | 1.240.000 | 1.235.000 |
| III Sociale lasten | 423.600 | 398.900 |

7. Liquiditeitsbegroting 2020

7.1. Uitgangspunten liquiditeitsbegroting 2020

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

7.2. Liquiditeitsbegroting

| Liquiditeitsbegroting | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| 1. Saldo liquide middelen | 3.620.000 | 2.000.000 |
| Ontvangsten | | |
| 2. Huurontvangsten | 16.815.000 | 16.755.000 |
| 3. Vergoedingen en mutaties balansposten | 369.000 | 364.000 |
| 4. Rente | 0 | 10.000 |
| 5. Leningen kapitaalmarkt | 8.769.000 | 8.866.000 |
| 6. Verkoop woningen verkoopbeleid | 1.418.000 | 1.418.000 |
| Totaal ontvangsten | 27.371.000 | 27.413.000 |
| Uitgaven | | |
| 7. Nieuwbouw/aankoop | 6.201.000 | 9.958.000 |
| 8. Annuïteiten | 5.540.000 | 5.598.000 |
| 9. Algehele aflossing leningen | 3.000.000 | 2.000.000 |
| 10. Belastingen | 1.150.000 | 1.133.000 |
| 11. Verzekeringen | 148.000 | 125.000 |
| 12. Beheerkosten | 2.924.000 | 2.569.000 |
| 13. Verhuurdersheffing, saneringsheffing en VpB-belasting | 4.017.000 | 2.037.000 |
| 14. Onderhoud | 4.659.000 | 3.066.000 |
| 15. Leefbaarheidsuitgaven | 300.000 | 300.000 |
| 16. Investerings kantoorumgeving | 50.000 | 128.000 |
| 17. Investerings duurzaamheid | 1.000.000 | 500.000 |
| Totaal uitgaven | 28.990.000 | 27.413.000 |
| Saldo liquide middelen | 2.000.000 | 2.000.000 |

7.2.1. Toelichting op de liquiditeitsbegroting 2020

1. Voor het beginsaldo is het te verwachten saldo per 1 januari geprognoseerd. Deze wordt zo door het FMP-begrotingssysteem aangehouden. Voor de volgende jaren wordt een minimum van € 2 miljoen geprognoseerd.
2. Voor de berekening van de huurontvangsten is met de huren van september 2019 gerekend. Voor 1 juli 2020 is rekening gehouden met een huurprijsstijging van 1%. Voor de nieuwbouw is rekening gehouden met op te leveren projecten, voor additionele investeringen zijn geen huurontvangsten ingerekend.
3. Ontvangen vergoedingen servicekosten en overige administratiekosten.
4. Verwachte rentebijdragen op bank-, spaar- en depositorekeningen.

5. Hier zijn de nieuw aan te trekken kapitaalmarktleningen opgenomen voor de bouw van nieuwbouwprojecten en herfinanciering van leningen die expireren.
6. Voor de verkoop van woningen zijn voor 2020 vijftien woningen opgenomen via de Slimmer Kopen[®]-regeling met een verkoopprijs van € 94.500.
7. Hier zijn de uitgaven (kasstromen) berekend van de nieuwbouwprojecten voor 2020.
8. Rente en aflossingen van de lopende kapitaalmarktleningen.
9. Eén lening heeft een einde looptijd en moet geherfinancierd worden.
10. De onroerende zaakbelastingen, reinigingsrechten en waterschapslasten van de gemeente Bergen, Gennep en Mook en Middelaar.
11. De verzekeringspremies voor de brand/storm- en aansprakelijkheidsverzekering alsmede de uitgebreide gevarenverzekering voor het maatschappelijk vastgoed.
12. De beheerkosten volgens de specificatie 'overige bedrijfslasten', exclusief directe bedrijfslasten.
13. Voor de te verwachten verhuurdersheffing is € 1.863.000 opgenomen en voor de saneringsheffing € 168.000. De VpB-last van € 1.986.000 moet in 2020 voor de eerste keer ook daadwerkelijk betaald worden. De gevormde actieve belastinglatentie waarop de VpB-last de afgelopen jaren in mindering werd gebracht is tot en met 2019 volledig verrekend. Dit is één jaar eerder dan destijds verwacht werd.
14. De totale kosten overeenkomstig de onderhoudsbegroting (dagelijks onderhoud, instandhoudingsonderhoud en de onderhoudskosten voor groot onderhoud).
15. Voor leefbaarheidsuitgaven is gerekend met een algemeen budget van € 300.000 wat neerkomt op € 129,76 per woning.
16. Dit zijn de kosten voor investeringen rondom ons kantoor.
17. Een bedrag van € 1.000.000 is gereserveerd voor investeringen in duurzaamheid.

8. 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. |