



ACTIVITEITENPLAN



&
BEGROTING



2021



Inhoud

1.	Organisatie Destion	3
1.1.	Bestuur en Raad van Commissarissen	3
1.2.	Werkorganisatie	5
2.	Huurders en overige belanghouders Destion	9
2.1.	Huurder verandert	9
2.2.	Huurdersraad	9
2.3.	Woningzoekenden	9
2.4.	Samenwerking met aanbieders van ouderenzorg	9
2.5.	Samenwerking met zorgaanbieders voor verstandelijk beperkten	10
2.6.	Gemeenten	11
2.7.	Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)	13
3.	Woningverhuur en verkoop	15
3.1.	Huisvesten van de primaire doelgroep	15
4.	Vastgoed en woonomgeving	17
4.1.	Strategisch Voorraad Beleid (SVB)	17
4.2.	Kwaliteit van het woningbezit	18
4.3.	In stand houden van de voorraad	19
4.4.	Nieuwbouwwoningen	21
4.5.	Lopende nieuwbouwprojecten sociale huurwoningen	22
4.6.	Nieuwe bouwprojecten sociale huurwoningen	23
4.7.	Bouwprojecten voor zorg (en welzijn)	24
4.8.	Bouwkavels	25
4.9.	Aankoop bestaande panden	25
4.10.	Slopen van woningen	25
4.11.	Verbetering leefbaarheid	25
5.	Financiën	26
5.1.	Winst- en verliesrekening	26
5.2.	Financiële meerjarenprognose (FMP)	26
5.3.	Marktwaarde vastgoedportefeuille	26
5.4.	Huurbeleid	26
5.5.	Huurachterstanden	27
5.6.	Huurstijging	27
5.7.	Verkoopbeleid bestaande huurwoningen	27
5.8.	Verhuurderheffing	27
5.9.	Sanering- en projectsteun	28
5.10.	Vennootschapsbelasting (VpB) woningcorporaties	28
5.11.	Financiële prognose 2020	28
5.12.	Nieuwbouwprognose	28
5.13.	Leefbaarheidsprognose	29
5.14.	Treasury	29
5.15.	Balansprognose 2020	30
6.	Begroting 2020	31
6.1.	Uitgangspunten begroting 2020	31
6.2.	Winst- en verliesrekening	31
6.3.	Begroting overige bedrijfslasten	34
7.	Liquiditeitsbegroting 2020	35
7.1.	Uitgangspunten liquiditeitsbegroting 2020	35
7.2.	Liquiditeitsbegroting	35
8.	Profiel Destion	37

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	2	2024
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 2021

Op 1 juli 2021 verloopt de eerste zittingstermijn van de heer M.C. Gunsing. Wanneer de heer Gunsing een tweede termijn wil aangaan en de raad hem daarvoor wil herbenoemen, wordt deze herbenoeming bij de Autoriteit woningcorporaties ingediend 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 informatieverschaffing door de woningcorporatie (keuze van accounting policy, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake, etc.)
- beoordelen functioneren van de externe accountant
- financiering van de stichting
- beleggingen door de stichting
- belastingplanning.

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"

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

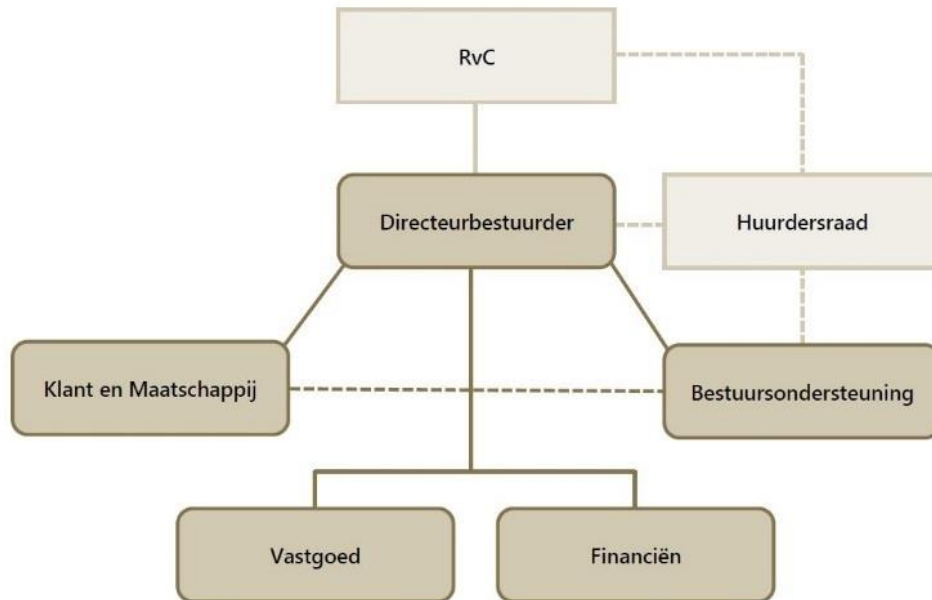
Ook dit plan staat weer volop in het teken van de vergrijzing. De volkshuisvestelijke en maatschappelijke ontwikkelingen die hiermee gepaard gaan, blijven de eerste tientallen jaren ook zeker bestaan. De geformuleerde doelstelling met de transformatie van de portefeuille van gezins- naar multiwoningen 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

Het kantoor van Destion is gevestigd 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

Hieronder staat de organisatiestructuur voor Destion in 2021:



Destion heeft een tweelagen bestuursstructuur met een Raad van Commissarissen en een statutair directeur. De werkorganisatie van Destion is ingericht met twee 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.

Werkorganisatieomvang en inrichting

De gemiddelde leeftijd van de medewerkers van Destion komt in 2021 uit op 53 jaar. Vier van de 24 medewerkers zijn eind dat jaar vijftien jaar en vier zijn 62 of ouder. Van de overige medewerkers zijn er 7 in de leeftijd van 55 tot 60 jaar. Met het oog op de toekomst en het borgen van de continuïteit in het bedrijf zijn we begonnen met het werven van nieuwe jongere medewerkers en natuurlijk na aan het denken aan de uitstroom van ouderen.

De huidige situatie en schaarste aan gekwalificeerde medewerkers op de markt, zijn wel zorgelijk. Het is de vraag of de noodzakelijke instroom van goed opgeleide en adequate medewerkers uitvoerbaar is. Deze problematiek is in combinatie met de toekomstige positionering van Destion, in 2020 al met de Raad van Commissarissen en adviesbureau Atrivé intensief opgepakt.

Gezien deze toekomstige personeelsontwikkelingen en de veranderende samenleving, is er ook sprake van een wijziging in de dienstverlening. Dit zal een herijking van de organisatie-inrichting met functies en bijbehorende personeelsbezetting met zich mee brengen. Hiervoor is in deze begroting voorzien van een uitbreiding van het aantal medewerkers. Onduidelijk is nu nog hoe deze herinrichting van organisatie en bijbehorende functies eruit gaat zien.

Generatiepact en personeelsomvang

In 2021 maken zeker vier medewerkers gebruik van het generatiepact zoals dat in de cao-Woondiensten is geregeld. Dat betekent dat zij 80% werken, 90% salaris ontvangen en 100% pensioen opbouwen. De reductie van de arbeidstijd over de diverse functies (7,2 - 7,2 - 6,4 en 4,8 uur) is minimaal en onvoldoende om daar nieuwe medewerkers voor te werven. Deze ontwikkelingen maken uiteraard ook deel uit van de hiervoor genoemde toekomstige positioneringsvraagstukken van Destion.

Op dit moment heeft Destion 23 medewerkers en een directiebestuurder in dienst met in totaal twintig fte's. Dit is dus inclusief het generatiepact en een eigen onderhoudsdienst met drie vaklieden.

Personeelsomvang Destion 1 september 2020

Afdeling	Aantal	Uren	Fte's
Directiebestuurder	1	36	1,00
Vastgoed	11	365	10,14
Financiën	4	112	3,11
Bestuursondersteuning	3	80	2,22
Klant en Maatschappij	5	140	3,89
<i>Totaal incl. onderhoudsmedewerkers</i>	24	733	20,36
<i>Onderhoudsmedewerkers</i>	3	104	2,89
Totaal excl. onderhoudsmedewerkers	21	629	17,47

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 en verantwoordingsrapportages 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 is in 2019 een routekaart opgesteld, waarmee we meer inzicht hebben in de mogelijkheden en investeringsomvang daarvan. 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) eind 2020, lopen we nog voor op de sector.

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. In 2020 is een IT-audit uitgevoerd naar de betrouwbaarheid, veiligheid en bedrijfsrisico's van de volledige ICT-omgeving. Bij het schrijven van dit plan zijn de uitkomsten ervan nog niet bekend, maar wanneer daar bevindingen uitkomen die moeten worden opgepakt, wordt dat uiteraard direct opgepakt.

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.

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.

Conditionering kantoor

Bij de verbouwingswerkzaamheden van het kantoor in 2016, is de keuze gemaakt om het gebouw niet direct te voorzien van een airco of andere zon- en warmtewerende voorzieningen en te bezien hoe zich e.e.a. ontwikkelde. Nu na enkele extreem warme zomers, komen we tot de conclusie dat er zonwering en een airco op alle afdelingen noodzakelijk is. Deze gaan we dan ook in 2021 aanbrengen. Hiervoor is een budget vrijgemaakt van € 60.000 voor airco's en € 30.000 voor screens t.p.v. de zon belaste gevels.

Parkeerplaatsen

Het doel is om tegenover het kantoor parkeerplaatsen aan te leggen voor het personeel en bezoekers van Destion. Tot op heden weigert de gemeente Gennep hier echter aan mee te werken. We hebben bezwaar tegen dit besluit gemaakt en in afwachting van de uitkomst daarvan hebben we een budget gereserveerd voor de ontsluiting en aanleg van deze parkeerplaatsen van € 50.000.

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 2021 willen we weer gebruik maken van de diensten van het KWH. De kosten voor de dienstverlening voor het KWH-Huurlabel komen in 2021 uit op ongeveer € 12.000.

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 2021 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 2021 in totaal € 55.000 gereserveerd.

1.1.9. PR en Communicatie

We informeren op diverse manieren onze belanghebbenden. We gebruiken altijd een mix van informatiedoelen 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. We blijven er dan ook aan werken om de zichtbaarheid en persoonlijke contacten in de wijken te verbeteren. 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 2021 gaan we deze niet aan.

Werkterrein

We richten ons bij onze activiteiten in 2021 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'!

Dankzij de huurders heeft Destion haar bestaansrecht. Huurders zijn dan ook de belangrijkste belanghouders. Het zijn vooral de trouwe huurders die het vermogen van Destion mee hebben gevormd. In de dienstverlening streven we ernaar deze doelgroep op een optimale wijze te laten wonen en onze diensten daarop af te stemmen.

De laatste jaren zien we mede door de ontwikkelingen op de woningmarkt, maar ook als gevolg van wet- en regelgeving deze doelgroep veranderen. Waren het vroeger autochtone inwoners uit de dorpen die kwamen huren, nu zijn bijna uitsluitend nog huishoudens en mensen die vaker van elders komen en/of een inkomen hebben dat onder de door de overheid vastgestelde inkomensnormen ligt. De aangescherpte woningtoewijzingsregels beïnvloeden dan ook in belangrijke mate de wijken waar zij wonen. Deze ontwikkelingen en maatregelen zorgen er mede voor dat de groep die voor een hoger verhuur- en exploitatierisico zorgt, verder toeneemt.

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 2021 maken.

In 2020 heeft de Huurdersraad een huurdersblad uitgegeven. In dit magazine dat de naam Huurderspraad heeft gekregen, vertellen de leden van de huurdersraad over het reilen en zeilen van hun corporatie; Destion. Op deze wijze willen ze de huurders laten zien wat hun belangenbehartigersrol is en waarbij ze betrokken zijn. De uitgave van dit magazine staat nu jaarlijks gepland en zal ook in 2021 worden uitgegeven.

Daarnaast wordt er in 2021 een website gelanceerd van de Huurdersraad. Met deze website kunnen zij de huurders en woningzoekenden gerichter informeren over de projecten zaken waar zij mee doende zijn. Ook zijn daar dan de door hen gesubsidieerde leefbaarheidsprojecten, overeenkomsten en verslagen van de vergaderingen te lezen.

2.3. Woningzoekenden

Uiteraard blijven zich altijd woningzoekenden bij Destion inschrijven. De drempel om in te schrijven bij Destion is laag: het is kosteloos, kan digitaal en is vrijblijvend. Het aantal actieve woningzoekenden blijft echter lastig te bepalen. Veel woningzoekenden hebben al woonruimte en staan vaak zekerheidshalve, of met het oog op een toekomstige situatie ingeschreven. Eind september stonden er 5.400 woningzoekenden ingeschreven. Dit aantal lijkt zich te stabiliseren. Van deze 5.400 woningzoekenden zijn er, voor zover bekend, ongeveer 1.170 zonder woning (inwonend), hebben 1.710 een eigen woning en zijn 2.400 huurder, waarvan 750 bij Destion.

Op basis van de woonwensen die woningzoekenden bij hun inschrijving aan kunnen geven, zoekt 44% een gezinswoning, 30% een seniorenwoning of seniorenappartement, 20% een appartement en 6% een HAT-woning, woonwagen of heeft geen voorkeur. We zien echter dat woningzoekenden ook reageren op woningen die niet het bij de inschrijving gewenste woningtype hebben. En ze reageren ook vaak op woningen in andere dorpen dan op het aangegeven gewenste dorp.

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 2021 voort. Samen met deze zorgpartijen kijken we of er van ons inzet wordt verwacht of nodig is op het gebied van zorgvastgoed of de exploitatie van het huidige zorgvastgoed.

2.4.1. *De Zorggroep*

In 2020 is met de Zorggroep overlegd over de toekomstige exploitatie van Maasduinen Staete in Nieuw Bergen. Om de exploitatiemogelijkheden te verbeteren is door de Zorggroep in Maasduinen Staete een zorgappartement gerenoveerd naar hun huidige maatstaven en programma van eisen. Ook hebben ze onderzoek gedaan naar de herinrichtingsmogelijkheden van het hoofdgebouw voor somatische zorg met iedere verdieping een huiskamer.

De Zorggroep heeft in 2020 besloten om de huurovereenkomst voor de 24 PG-verpleegwoningen niet meer voort te zetten. In de plaats daarvan gaan ze op eigen risico een nieuw PG-verpleeggebouw in Nieuw Bergen bouwen. Ook wil de Zorggroep af van de verhuur van de aanleunwoningen in het complex. Deze verhuur gaan wij na expiratie van de huurovereenkomst op ons nemen.

De huidige PG-afdeling in Maasduinen Staete komt daarna dus leeg te staan en zal herbestemd en -ontwikkeld moeten worden. Op dit moment hebben we nog geen plannen verder uitgewerkt. Belangrijk is namelijk te weten welke delen van het complex wel nog door de Zorggroep worden gehuurd. Er zijn in ieder geval verschillende mogelijkheden en de verdiepende studies daarvan pakken we t.z.t. op.

2.4.2. *Proteion*

De uitbreiding en renovatie van de Libermannhof in Gennep is eind 2020 afgerond. In de huurovereenkomst die in 2020 is opgesteld is bepaald dat Proteion dit zorgcomplex huurt en exploiteert. Wel is bepaald dat wanneer de wetgeving of financieringsvormen erom vragen, deze overeenkomst wordt omgezet volgens het scheiden van wonen en zorg principe. Daarbij zorgt Destion dan voor het verhuur en beheer van de gebouwen en verzorgt Proteion het zorgdeel. Om de zorgomvang te garanderen, worden de appartementen dan wel op basis van zorgvraag toegewezen.

Hospice De Orchidee

Bij het schrijven van dit plan was onvoldoende duidelijk of stichting De Orchidee de hospice daadwerkelijk gaat exploiteren. De initiatiefnemers lopen vast op de omvangrijke voorfinanciering die hierbij nodig is. Wanneer dit initiatief geen doorgang heeft, worden de appartementen in de zorgsfeer door Proteion overgenomen.

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 aantal gebouwen aan Dichterbij voor de huisvesting van hun cliënten en hebben regelmatig contact over hun huisvestingsbehoefte. De exploitatie van de groepswoningen die eigendom zijn van Destion, 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 2020 is een bouwplan verder uitgewerkt en is het principeverzoek bij de gemeente Mook en Middelaar neergelegd. Dit project heeft van meerdere kanten vertraging opgelopen, maar in 2020 is de uitgebreide omgevingsvergunningaanvraag ingediend.

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 en onderhoud van en aan deze gebouwen.

2.5.1. *Samenwerking met aanbieders van beschermd wonen*

We zijn 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 nog altijd minimaal. Wanneer er overleg is verloopt dit veelal via de gemeenten bij projecten waarbij het welzijn van bewoners aan de orde komt.

We willen voorkomen dat huurders informatie missen of vergoedingen mislopen en zijn dan ook alert op laaggeletterdheid onder onze doelgroep. Alle medewerkers hebben een training gevolgd in het schrijven van brieven in zogenaamde Jip en Janneke stijl. Maar ook is de website van Destion voorzien van een voorleesfunctie, zodat laaggeletterde en slechtziende bezoekers ervan, alle informatie kunnen laten voorlezen.

Destion heeft ook het regionale Taalkoord ondertekend en draagt bij aan het herkennen van laaggeletterdheid en het doorverwijzen ervan naar het Taalhuis. In 2020 stond een workshop Herkennen van laaggeletterdheid en doorverwijzen voor alle medewerkers van Destion gepland, maar deze is vanwege de corona niet doorgegaan. Deze wordt alsnog op een later moment als het mogelijk is georganiseerd.

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 is vastgelegd dat bij een mutatie van woningen waarin hoge aanpassingsinvesteringen zijn gedaan, de gemeenten als eerste de mogelijkheid krijgen deze woning voor de doelgroep te vorderen.

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, huisvestingstaken van de diverse doelgroepen en eventuele nieuwe of lopende bouwprojecten in de betreffende gemeente.

2.6.1. *Prestatieafspraken 2017-2021*

In 2017 hebben we met de Huurdersraad en gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar prestatieafspraken voor de periode 2017 – 2021 gemaakt. 2021 is dan ook het laatste jaar waarvoor deze kaderafspraken zijn gemaakt, zodat er in 2021 nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2022-2026 gaan opstellen. De prestatieafspraken worden 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. Het laatste bod voor 2021 is in concept aan de partijen ter bespreking voorgelegd en zal eind 2020 worden vastgesteld. In het 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 als het aantal woningen afneemt. Hiermee blijven onze koopwoningen sociaal en voor veel mensen bereikbaar. Dat is niet altijd het geval wanneer we geen gebruik maken van het terugkooprecht en de eigenaar de voormalige huurwoning op de vrije markt verkoopt.

Huisvesting van specifieke doelgroepen

In het bod hebben we ook vastgelegd dat we specifieke doelgroepen huisvesten, zoals vergunninghouders 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 2021 bij de eventuele herbenoeming van de heer Gusing.

Woningcorporaties moeten dit externe toezicht van de Aw financieren. De kosten hiervoor hebben we in 2021 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 veel 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

3. Woningverhuur en verkoop

3.1. Huisvesten van de primaire doelgroep

3.1.1. Woonruimteverdeling

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

Het inschrijf- en toewijzingsproces is volledig 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 geprogrammeerde workflow voert het stelsel 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 moeten we ons houden aan de wet- en regelgeving volgens 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 € 39.055 (prijsspeil 2020). 10% kunnen we toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijsspeil 2020). Voor de overige 10% hanteren wij een bovengrens van € 49.944 (prijsspeil 2020). Voor onze eigen huurders, die een betaalbare woning achterlaten, geldt deze bovengrens overigens niet.

De passendheidstoets zorgt ervoor dat mensen met een laag inkomen niet in een te dure woning terecht komen. Huurtoeslagontvangers krijgen uitsluitend woningen toegewezen onder de aftoppingsgrenzen. Dit betekent dan ook dat we 100% passend toewijzen en geen risico lopen op sancties vanuit de overheid.

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.

Bij het opstellen van de prestatieafspraken voor de periode 2022-2026, zullen we met de gemeenten overleggen of zij een huisvestingsverordening willen op- en vaststellen waarbij we meer mogelijkheden krijgen om voor een deel van de woningtoewijzingen bindingseisen te hanteren.

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

Na de verrekening van de jubileumkorting in het kader van het 100-jarig bestaan van Destion zijn er meer woningen met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen gekomen.

Van maar liefst 2.244 (97,0%) woningen ligt de huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens en van 2.047 (88,5%) 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 2020*

**	< € 432,51	€ 432,51-€ 619,01	€ 619,01-€ 663,40	> € 663,40	Totaal
Totaal absoluut	267	1862	115	70	2.314
Totaal relatief	11,5%	80,5%	5,0%	3,0%	100%

* Exclusief Maasduinen Staete, Libermannhof en groepswoningen Zorggroep en Dichterbij

** Prijsklassen volgens huurprijzenwet 2020

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. Wel kunnen zij achterstand in inschrijfduur oplopen doordat ze zich op jonge leeftijd nog niet (kunnen) inschrijven.

Het aantal mutaties is met een percentage van ongeveer 5% niet hoog. Daarentegen neemt het aantal woningzoekenden nauwelijks toe. De tijd tussen de datum van inschrijving en datum huurcontract (inschrijftijd) neemt toe. De inschrijftijd is gemiddeld 66 maanden, vijf en een half jaar.

Sinds tweeënhalft 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 rond de twintig maanden.

Dit is dus aanzienlijk korter dan de inschrijftijd.

Door 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 en de voorgestelde veranderingen voor starters, 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 eerste of tweede aftoppingsgrens te verhuren. Door bij deze nieuwbouw multiwoningen voorrang te geven aan oudere lang hurende huurders van Destion laten we dat huurprijsvoordeel bij de trouwe huurders.

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. Bij het huisvesten van vergunninghouders houden we rekening met de passendheid van de woning en de dichtheid van deze doelgroep in de straat, wijk of gebouw. In de prestatieafspraken hebben we daarvoor een aandeelpercentage van 7,5% afgesproken.

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 eerst passende woning moeten accepteren en dat anders de urgentie vervalft.

4. Vastgoed en woonomgeving

Bij het opstellen van dit Activiteitenplan en begroting 2021 houden we rekening met de doelstellingen uit het ondernemingsplan 2018 – 2022. Voor de vastgoed- en portefeuillestrategie is er ten opzichte van het vorige strategisch 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 2020

Soort	Bergen	M&M	Gennepe	Totaal
Gezinswoningen	719	279	285	1283
Seniorenwoningen	330	76	143	549
Woningen alleenstaande en tweepersoonshuishoudens	34	25	0	59
Appartementen voor alleenstaande en tweepersoonshuishoudens	79	89	37	205
Gezinsappartementen	24	6	0	30
Seniorenappartementen	60	66	67	193
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	(6) 38	0	0	(6) 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
Dagbesteding Proteion	0	0	1	1
Kantoor Destion	0	0	1	1
Overige gebouwen	1	2	0	3
Totaal aantal verhuureenheden en woningen	1480	590	630	2.700

*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).

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 hebben vele jaren aanzienlijk geïnvesteerd in de verbetering en verduurzaming van de woningen, gebouwen en woonomgevingen. De onderhoudskwaliteit van de woningen is over het algemeen erg goed en ook op het gebied van duurzaamheid scoren we met een EI-index van gemiddeld 1,27 (EPA-label B) behoorlijk hoog. 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. Door diverse ontwikkelingen binnen Destion, is de omzetting van het oude naar de nieuwe systematiek, aanzienlijk vertraagd en moeten we de onderhoudswerkzaamheden vanuit de vorige MJOB programma afleiden. De grote activiteiten kunnen hierdoor afwijken van de werkelijk uit te voeren werkzaamheden.

Op dit moment werken we verder aan de inrichting en invulling van Vastware, het nieuwe meerjaren onderhoudsbegrotingsprogramma. Deze omzetting met actualisatie en conditiemetingen zal in 2021 worden afgerond zodat we vanaf dat moment over een nauwkeurig en zorgvuldig opgestelde begroting beschikken.

De belangrijkste methode voor het beheersbaar 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 2021 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 vanaf 1 januari 2021 in de NTA-8800, de vervanger voor EPC, EPA en EI richtlijnen, ingevoerd. Deze nieuwe NTA-8800 richtlijn is meer 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 2020 zijn we daadwerkelijk gestart met het aanbrengen van zonnepanelen op de woningen. Omdat de zonnepaneelbedrijven overlopen van het werk, is het de vraag of het voor 2020 beschikbare investeringsbudget van € 1.000.000 voor het treffen van duurzaamheids-investeringen in de woningen voor einde van het jaar wordt uitgegeven. Het restant wat mogelijk van dit budget overblijft, zal in 2021 met een aanvulling van de jaarlijks begrote € 500.000 worden uitgegeven aan het plaatsen van zonnepanelen op de woningen. Dit doen we door zes panelen zonder kosten voor de huurder aan te brengen waarbij de huurder tegen betaling (geriefsverbetering) deze kan uitbreiden met extra panelen.

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 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 2021 hebben we het aanbrengen van onderstaande veiligheidsvoorzieningen gepland.

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 2021 gaan we verder met het vervangen van asbesthoudende daken van bergingen. Hiervoor hebben we een bedrag van € 132.800 begroot.

4.3. In stand houden van de voorraad

In de volgende tabel staan de onderhoudswerkzaamheden die in de bestaande meerjarenbegroting van Destion voor 2021 zijn begroot. Zoals eerder al geschreven is deze MJOB aan een ingrijpende herinrichting toe en zijn de begrote werkzaamheden helaas niet voldoende nauwkeurig. Omdat de geactualiseerde gegevens nog niet in deze onderhoudsbegroting zijn ingevoerd, kunnen de werkelijke onderhoudskosten in 2021 dan ook deels afwijken en/of lager uitvallen dan is opgenomen. De overige budgetten zijn waar nodig aangepast op de gerealiseerde uitgaven in voorgaande jaren.

Onderhoudsbegroting 2021

Onderhoudssoort	Totaal
Gepland instandhoudingsonderhoud	€ 3.884.100
Niet gepland instandhoudingsonderhoud	€ 1.124.500
Klachtenonderhoud	€ 205.800
Onderhoudsservice	€ 75.500
Mutatieonderhoud	€ 235.700
Cv-klachtenonderhoud	€ 128.600
Verzekeringen glas en eigen risico	€ 18.400
Totaal	€ 5.672.600

4.3.1. Gepland instandhoudingsonderhoud

Voor een beheersbaar en goed behoud van de woningen, gebouwen en installaties, is het gepland instandhoudingsonderhoud de meest belangrijke activiteit. Het is ook de grootste kostenpost in de onderhoudsbegroting. In de volgende tabel staan de voor 2021 geplande onderhoudswerkzaamheden uitgesplitst naar kostensoort voor onze woningen. Afhankelijk van de situatie laten we dit onderhoud gecombineerd uitvoeren.

Omvangrijke geplande instandhoudingskosten 2021

Omschrijving	Begrote kosten
Asbestsanering	€ 132.900
Brandveiligheidswerkzaamheden	€ 132.300
Buitenschilderwerk	€ 675.400
Cv-installatiewerkzaamheden	€ 231.800
Werkzaamheden platte daken	€ 405.700
Werkzaamheden schuine daken	€ 534.800
Gevel-, voeg- en metselwerkzaamheden	€ 392.100
Groenonderhoud	€ 113.400
Installatiewerkzaamheden (incl. WTW-onderhoud)	€ 79.200
Interieurwerkzaamheden	€ 68.600
Legionellabestrijding	€ 43.600
Liften	€ 71.900
Overige geplande onderhoudswerkzaamheden	€ 1.002.400
Totaal	€ 3.884.100

4.3.2. Ongepland instandhoudingsonderhoud / investeringen

Niet iedere planmatige onderhoudsactiviteit binnen in de woningen kunnen we vanwege de aard en van de werkzaamheden en de overlast ervan op eigen initiatief uitvoeren. We hebben ervoor gekozen om dit af te stemmen op de behoefte en wensvraag van de huurder. Dit zogenaamde vraaggestuurd binnenonderhoud 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 kon worden.

Daarnaast is er met name bij mutaties ook sprake van onderhoudswerkzaamheden die door hun exploitatieverlenging moeten worden aangemerkt als investeringen. Deze kosten van de uitgevoerde levensduur verlengende werkzaamheden worden dan niet als onderhoudspost, maar als investering geactiveerd. Een deel van deze investeringen verdienen we terug door een hogere huurprijs als gevolg van huurharmonisatie. 2021 wordt het eerste jaar waar we deze vorm van financiering gaan verwerken volgens de voorschriften van de belastingdienst. Dat betekent dat de investeringskosten hoger worden, maar de ongeplande instandhoudingskosten zullen afnemen.

De bouwkundig opzichter en de mutatiecoördinator beoordelen dit ongepland instandhoudingsonderhoud en investeringsonderhoud. Zij beoordelen of het betreffende bouwdeel aan vervanging of onderhoud toe is. De verantwoordelijkheid voor het budgetbeheer zit daarom dan ook bij de afdeling Vastgoed. Voor niet gepland instandhoudingsonderhoud hebben we in 2021 een bedrag van € 1.124.500 opgenomen en t.b.v. levensduur verlengende investeringen € 350.000. Deze budgetten worden onder andere uitgegeven voor 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 het 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 2021 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 woontijd 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 € 75.500 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 deze daarna aan de nieuwe huurder op. Daarbij vinden mutatiwerkzaamheden plaats om de woning weer voor verhuur geschikt te maken. Deze mutatiwerkzaamheden 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. Op deze wijze willen we bereiken dat met een mutatiegraad van 5% gemiddeld genomen alle woningen in 20 jaar tijd muteren en worden geactualiseerd.

De onderhoudskosten voor een woningmutatie hebben we in deze begroting begroot op € 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 2021 een bedrag van € 231.800 begroot. Daarnaast hebben we ook te maken met individuele storingen. Voor dit cv-klachtenonderhoud is € 128.600 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 Installatiwerkzaamheden € 79.200.

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 werkelijke kwantitatieve of kwalitatieve vraag naar huurwoningen is. Duidelijk is wel dat er nog steeds voldoende vraag is naar sociale huurwoningen. 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 bouwkavels. Hiervoor zijn we bereid grondprijzen te betalen die de bouw van deze gereguleerde sociale huurwoningen mogelijk maken. Als de grondkavels en eventueel bijkomende kosten te hoog uitvallen, zien we er vanaf.

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.

Destion is ook in gesprek met enkele projectontwikkelaars over de aankoop van zogenaamde turnkey projecten. Daarbij neemt de ontwikkelaar alle voorbereidingskosten en risico's voor zijn rekening en maakt Destion al in de initiatieffase afnameafspraken met bijbehorende kwaliteits- en prijskaders.

4.4.2. *Verdere bouwkostenstijgingen*

We hebben de laatste jaren een steeds verder en explosief oplopende bouwkostenontwikkeling gehad. Onder andere hierdoor stegen de stichtingskosten van de nieuwbouwwoningen aanzienlijk. In de financiële planning houden we uiteraard 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 2021 starten we - als alles naar wens verloopt - met, of werken we verder aan de realisatie van de in het volgende hoofdstuk genoemde woningen.

4.4.3. *Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV)*

Waar mogelijk hebben we voor enkele projecten waarvan de omgevingsvergunning is verleend, een aanvraag ingediend voor de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV). Deze aanvragen moesten voor 1 juli 2020 zijn ingediend om voor de regeling in aanmerking te komen. Van 31 woningen hebben we inmiddels een beschikking ontvangen voor een fiscale verrekening van € 12.500 per woning. De woningen mogen dan een aanvangshuurprijs hebben die niet hoger is dan de eerste aftoppingsgrens.

4.5. **Lopende nieuwbouwprojecten sociale huurwoningen**

Elf woningen, Nieuweweg Siebengewald

Dit bouwplan bestaat uit twee keer vier multiwoningen en drie gezinswoningen. Het is ontworpen door Driessen Architectuur uit Venray en in 2020 is voor dit bouwplan een onderhands aanbestedingstraject met drie bouwbedrijven gevolgd. Het werk is vervolgens opgedragen aan de laagste inschrijver, bouwbedrijf Van Oijen uit Boxmeer. In 2020 is gestart met de eerste fase van het project, de bouw van vier multiwoningen en drie gezinswoningen. Na oplevering van de vier multiwoningen verhuizen de laatste bewoners van de vier huurwoningen aan de Verlengde Boterdijk naar deze woningen en kunnen we die als alles naar wens verloopt, slopen. Nadat deze zijn gesloopt, worden de laatste vier multiwoningen gerealiseerd. Het is dan ook nog onzekere of in 2021 nog met de bouw wordt begonnen.

Acht multiwoningen, Dieseltram Gennep

Aan de Dieseltram in Gennep gaan we acht multiwoningen bouwen. Weusten Liedenbaum Architecten uit Arnhem heeft de woningen ontworpen. De woningen hebben met de spoorwegarchitectuur een bouwstijl die bij het plangebied past. De omgevingsvergunning is verleend en het onderhands aanbestedingstraject wordt in 2020 afgerond. Onduidelijk is nu nog of in 2020 ook daadwerkelijk met de bouw van de woningen zal worden gestart.

Vijf appartementen, Kerkplein Middelaar

De realisatie van dit bouwplan staat nog op losse schroeven. Net voordat we in 2019 de aanvraag voor de 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. Bij het schrijven van het plan was nog onduidelijk hoe en wanneer het project gerealiseerd zal kunnen worden. We hebben er echter voor gekozen om deze realisatie zorgvuldig vorm te geven.

4.6. Nieuwe bouwprojecten sociale huurwoningen

Drie multiwoningen Antoniusstraat Ven-Zelderheide

Mede op verzoek van de Dorpsraad van Ven-Zelderheide hebben we samen met Novaedes en Bouwbedrijf Van Oijen de ontwikkeling van deze bouwlocatie opgepakt. Het volledige perceel maakt na bestemmingsplanwijziging de bouw van 8 woningen mogelijk. We hebben besloten om in combinatie met 5 koopwoningen, drie multiwoningen te bouwen. Het woningontwerp is een afgeleide variant van de eerder door Novaedes ontworpen en 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. Er worden in totaal vijf multiwoningen en drie starterswoningen gerealiseerd.

Omdat het bestemmingsplan nog moet worden gewijzigd en het door de coronacrisis niet mogelijk was informatiebijeenkomsten te organiseren, is het project in 2020 niet van start gegaan. Er van uitgaande dat de woningmarkt stabiel door de crisis heen komt, hopen we deze in 2021 te realiseren.

17 zorgappartementen met huiskamer Hoenderpark Ottersum

In Ottersum wordt het Hoenderpark door projectontwikkelaar JAVO uit Gennep in samenwerking met Bouwmij Janssen uit Venray ontwikkeld. In dit voormalige 'Ruimte voor Ruimte' plan is ook voorzien in de realisatie van maximaal 20 zorgappartementen. Wij hebben bij de ontwikkelaar aangegeven dat we deze in samenwerking met een zorgaanbieder willen realiseren. Proteion heeft aangegeven de eventuele zorgvraag ambulante te willen leveren. Op dit moment wordt het ontwerp door Driessen Architectuur uit Venray uitgewerkt. Als alles naar wens verloopt zullen we dit project gaan realiseren.

Het huidige ontwerp is gebaseerd op 17 zorgappartementen met een gezamenlijke huiskamer. Deze huiskamer willen we dan ook als ontmoetingsruimte voor alle ouderen uit het dorp ter beschikking stellen. Hiervoor zullen we dan net als in de andere dorpen een stichting oprichten, welke de exploitatie ervan op zich wil nemen.

16 appartementen, Middelweg 100 Molenhoek

Met Aannemingsbedrijf Janssen Groesbeek zijn we in overleg over de herontwikkeling van de voormalige autogaragelocatie aan de Middelweg in Molenhoek. Deze locatie is aangekocht door Janssen en wordt herontwikkeld met twee appartementencomplexen. Een koopcomplex en een sociale huurgebouw met elk 16 appartementen. Inmiddels heeft de gemeente Mook en Middelaar ingestemd met de wijziging van dit bestemmingplan en medewerking te verlenen aan de bouw van de twee woongebouwen. De intentieafpraak is dat Destion de sociale huurappartementen gaat realiseren middels een turnkey koopovereenkomst. Als alles naar verwachting verloopt, zal in 2021 met de bouw van het complex worden begonnen.

4.7. Bouwprojecten in acquisitie/voorbereiding

Naast bovenstaande 'harde' bouwprojecten zijn we ook doende met de acquisitie of voorbereiding van nieuwe bouwprojecten. Hierover zijn onder andere we in gesprek met projectontwikkelaars en gemeenten. Hieronder staat per dorp een korte weergave van de projecten, zonder dat zeker is dat deze ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. In de financiële meerjarenprognose (FMP) is met de bouw van deze woningen wel rekening gehouden.

Dorp	Met wie	Aantal	Type(s)	Planning
Molenhoek	Projectontwikkelaar en gemeente	10	Gezinswoningen	2023-2027
Molenhoek	Projectontwikkelaar en gemeente	15	Multiwoningen	2023-2027
Molenhoek	Projectontwikkelaar en gemeente	15	Appartementen	2023-2027
Molenhoek	Destion (optoppen flat Singel)	11	Appartementen	2023-2025
Mook	Destion (ontwikkeling Rijksweg)	8	Appartementen	2022-2025
Milsbeek	Projectontwikkelaar	11	Appartementen	2022-2023
Milsbeek	Destion en gemeente	8	Multiwoningen	2023-2024
Gennep	CPO Knarrenhof en gemeente	6 (20)	Multiwoningen*	2022-2025
Nieuw Bergen	Projectontwikkelaar	16	Multiwoningen	2020-2029
Totaal		116		

* Dit is een gemengd CPO-project van koop- en huurwoningen. Onduidelijk is nu nog de toekomstige omvang/verdeling ervan.

Bouwprojecten voor zorg (en welzijn)

Het zal niemand verbazen, maar de vergrijzing zet de aankomende jaren verder door en hierdoor verandert niet alleen de leeftijdsamenstelling van de Nederlandse bevolking, maar ook die van de huurders van Destion drastisch. Inmiddels is 51% van de huurders van Destion ouder dan 65 jaar en 28% 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. We zijn daarom voortdurend in overleg met de zorgpartijen en hulporganisaties om zo mogelijk een antwoord te geven op de ontwikkelingen en de huisvestingsvragen die dit met zich meebrengt.

Verbouwing groepswoonings naar twaalf (zorg)appartementen Merovingenstraat Mook

Nadat het initiatief voor het optoppen van de vier woongebouwen aan de Merovingenstraat in Mook door de bewoners werd afgewezen hebben we in overleg met Dichterbij de verbouwing van de groepswoonings naar 12 appartementen voor Dichterbij weer opgepakt. Omdat dit nu een zelfstandige aanpassing wordt is het ontwerp aangepast aan de huidige bouwstijl en architectuur.

Dichterbij had eerder al aangegeven de inmiddels geëxpireerde huurovereenkomst definitief te willen beëindigen, tenzij we deze groepswoonings verbouwen naar zelfstandige appartementen met twee gezamenlijke huiskamers. Driessen architectuur heeft nu het bouwplan gemaakt en de uitgebreide omgevingsvergunningaanvraag is bij de gemeente Mook en Middelaar ingediend. Om de twaalf appartementen te kunnen realiseren wordt het gebouw met een extra bouwlaag opgetopt. Na wat oponthoud hopen we deze verbouwing in 2021 te kunnen realiseren.

Verbouwing Groene kruisgebouw, Picardie Gennep

Voor de realisatie van de Libermannhof, was het noodzakelijk dat de dagbesteding die daar verviel, elders werd ondergebracht. In overleg met Proteion is deze gelijktijdig met de bouwwerkzaamheden aan de Libermannhof gerealiseerd op de begane grond in het voormalige Groene kruisgebouw aan de Picardie in Gennep. In 2020 is deze dagbestedingsruimte door Proteion in gebruik genomen.

Sociale pensions

Voor de verdieping van het gebouw, hebben we in overleg met de gemeente Gennep besloten vier sociaal pensions te realiseren. Deze pensions zijn bestemd voor de crisisopvang van personen uit de drie gemeenten, die om welke reden dan ook, snel tijdelijk onderdak nodig hebben. Voor de toewijzing van deze pensions zullen in 2021 met de drie gemeenten nadere uitvoeringsafspraken worden gemaakt. De pensions worden volledig gestoffeerd en op aanwijzing van de gemeenten tijdelijk verhuurd. In 2021 zullen deze vier pensions in gebruik worden genomen.

Renovatie Kloosterappartement Kloosterweg Siebengewald

Al enkele jaren ligt het deels door brand verwoeste appartementencomplex aan de Kloosterweg in Siebengewald leeg. Ter vervanging van deze appartementen is er aan de Bessempiender een vervangend complex gerealiseerd. Het plan was dit gebouw te slopen om de achterliggende seniorenwoningen te ontsluiten. Bezwaren door belanghebbenden tegen de verleende sloopvergunning van dit gemeentelijk monument, zijn door de Commissie Bezwaarschriften van de gemeente Bergen gegrond verklaard. We hebben dan ook besloten het gebouw te handhaven en te verkopen.

Sociale pensions

Nu we aan de slag zijn gegaan met het bouwplan voor sociale pensions in Gennep, lijkt ons het renoveren van dit complex naar eveneens een sociaal pension een goede bestemming voor dit complex. Het gebouw bestaat uit vijf voormalige appartementen die gerenoveerd moeten worden en worden gestoffeerd. De exploitatie en toewijzing van de pensions zou dan onder dezelfde voorwaarden als de pensions in Gennep moeten plaats vinden. Hiermee voorkomen we de huurdersproblemen zoals we die voorheen in dit complex (en dus de omgeving) hadden, en wordt het gebouw op een optimale wijze beheerd en geëxploiteerd. Hiermee is voor nu ook de verkoop van het gebouw van de baan.

4.8. Bouwkavels

Kerkstraat/Rijksweg Mook

Het bestemmingsplan van de bouwlocatie op de hoek Kerkstraat/Rijksweg is in 2020 definitief gewijzigd naar wonen. In 2021 zal de bouwkel en de naastgelegen woning worden verkocht. Op de bouwkel is de bouw van een vrijstaande woning mogelijk.

Picardie 22-24 Gennep

We hebben in 2020 overeenstemming bereikt met de gemeente Gennep om een deel van de grondkel Picardie 22-24 in Gennep aan hen te verkopen. De gemeente gaat achter dit gebouw een Kind Expertise Centrum (KEC) realiseren en daarvoor een deel van deze kel in gebruik nemen.

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. Op basis van de gemaakte prestatieafspraken overwegen we dit zeker als de nieuwbouwproductie achterblijft en de woningvoorraad door verkoop afneemt. Ook als de woning deel uitmaakt van een groter woonblok dat op termijn herontwikkeld moet worden, kan het terugkopen ervan worden overwogen..

4.10. Slopen van woningen

Na de realisatie van de eerste fase van vier multi- en drie gezinswoningen aan de Nieuweweg in Siebengewald, kunnen in 2021 de overgebleven bewoners van de Verlengde Boterdijk naar deze woningen verhuizen. Zodra deze de bestaande woningen hebben verlaten worden deze vier woningen gesloopt. Aansluitend kan de laatste fase van dit project van vier multiwoningen worden gebouwd.

4.11. Verbetering leefbaarheid

Destion investeert in leefbaarheid conform wet- en regelgeving zoals die in de Woningwet zijn vastgelegd. Wij investeren uitsluitend in de woonomgevingen van onze woningen en niet in zogenaamde 'achter de voordeurprojecten'.

4.11.1. Leefbaarheid

De woonomgevingen waarin we investeren bevinden zich altijd in de directe nabijheid van de woningen die in eigendom zijn. Het profijt ervan is dan ook primair 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 wat de woningcorporatie aan leefbaarheid mag investeren. Deze norm bedraagt € 131,37 (prijspeil 2020) 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 2021 hebben we geen specifieke projecten benoemd, maar de projecten rondom de Picardie in Gennep, Kerkpad Middelaar vragen om een verbetering van de bestratingen en plantsoenen rondom de gebouwen. Bij het normbedrag van € 131,37 per woning komt het totaalbudget voor 2021 uit op ongeveer € 304.000.

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 verrekening van de kortingen bij doorverkoop van Slimmer Kopen®-woningen door de eigenaren, levert een extra opbrengst voor 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 2021 wordt pas aan het einde van het jaar gepubliceerd. Daarom houden we nu de huidige cijfers aan. Op basis hiervan komt het balanstotaal eind 2021 uit op € 292.890.000.

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 2021 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

Destion hanteert op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS) bij woningmutaties een huurharmonisatiebeleid. In 2020 is het huurharmonisatiebeleid na een evaluatie opnieuw vastgesteld. Daarbij is het streefpercentage aangepast en komt dit nu uit op een huurprijs van 59% van de maximaal redelijke huur voor woningen en 65% 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 en de prijs/kwaliteitverhoudingen niet reëel zijn.

We hebben tijdens de evaluatie ook geconstateerd dat het WWS niet geschikt is voor het bepalen van een rechtvaardig en evenwichtig prijs/kwaliteitsbeleid. Het WWS heeft tekortkomingen en beperkingen in de bepaling van de kwaliteit van de woningen. In 2020 is dan ook een begin gemaakt om naast het WWS een zogenaamde Destion Waardering Systeem (DWS) te ontwikkelen.

In deze waardering wordt dan meer rekening gehouden met onder andere architectonische, kwalitatieve, functionele, bouwkundige en duurzame eigenschappen van de woningen. Het opzetten van dit DWS heeft niet de hoogste prioriteit en kan enkele jaren gaan duren.

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. We benaderen 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 overigens 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 2021 hebben we gerekend met een huursomverhoging van 1%. Onduidelijk is nu nog welk percentage er op 1 juli 2021 wordt toegestaan en gehanteerd. In het ondernemingsplan ligt vast dat dit inflatievolgend is. Zoals we eerder al schreven, staat de betaalbaarheid van de woningen voor onze huurders voorop. Uiteraard houden bij dit beleid ook rekening met de toekomstige investeringen die nodig zijn om in 2050 energieneutraal te zijn.

5.7. Verkoopbeleid bestaande huurwoningen

Destion heeft in 2009 het verkoopbeleid voor 545 woningen vastgesteld. We hanteren dit beleid nog steeds voor de verkoop van bestaande huurwoningen. Deze verkoop is destijds goedgekeurd door het ministerie van BZK. Van de gelabelde 545 verkoopwoningen, zijn er op dit moment nog ongeveer 319 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 2021 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 2021 geraamd op € 1.446.000.

5.8. Verhuurderheffing

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 € 737,14 per maand (prijspeil 2020). Verhuurders van commercieel vastgoed en geliberaliseerde (duurdere) huurwoningen, krijgen deze heffing dus niet.

De verhuurderheffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de woningen, verminderd met 50 x de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen. Het heffingspercentage voor 2021 is door de overheid bepaald op 0,563% van de WOZ-waarde van de woningen. Dit komt neer op een heffing van € 1.886.000. 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 2021 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 € 172.000.

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 2020 (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 2021 uit op ongeveer € 1.904.000.

5.11. Financiële prognose 2021

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 2021 staat de oplevering van vier bouwprojecten gepland die in 2020 al waren begroot en waarmee we begonnen zijn. Verder hopen we in 2021 met nieuwe woningbouwprojecten te starten. Van enkele projecten is de startdatum nog onzeker en ook of deze daadwerkelijk worden gerealiseerd. Omdat de bouwkosten jaarlijks aanzienlijk stijgen, hebben we de eerder begrote kosten verhoogd.

De nieuwe geplande sociale huurwoningbouwprojecten welke in onderstaande tabel zijn weergegeven, hebben een start in 2020 en 2021 en een oplevering in 2021 of 2022.

Nieuwbouwprojecten huurwoningen 2021

Project	Start	Oplevering	Kosten
<i>Overloop vanuit begroting 2019*</i>			
8 multiwoningen Dieseltram, Gennep	2020	2021	1.520.000
4 multiwoningen Nieuweweg, Siebengewald	2020	2021	760.000
3 gezinswoningen Nieuweweg, Siebengewald	2020	2021	<u>570.000</u>
			2.850.000
<i>Overloop vanuit begroting 2020</i>			
4 multiwoningen Nieuweweg, Siebengewald	2021	2022	760.000
3 multiwoningen Antoniusstraat, Ven-Zelderheide	2021	2021	<u>570.000</u>
			1.330.000
<i>Begroting 2021</i>			
16 appartementen Middelweg, Molenhoek	2021	2022	2.800.000
17 (zorg)appartementen Hoenderpark, Ottersum	2021	2022	<u>2.975.000</u>
			<u>5.775.000</u>
Totaal			9.955.000

5.12.2. Maatschappelijk vastgoed

Voor 2021 is de realisatie en renovatie van onderstaand maatschappelijke vastgoed begroot. Ook hiervoor geldt dat de bouwkosten stijgen en we de in eerdere jaren begrote kosten hebben verhoogd.

Maatschappelijk vastgoed 2021

Project	Start	Oplevering	Kosten
<i>Overloop vanuit begroting 2020</i>			
Transformatie groepswoningen Merovingenstraat, Mook	2020	2021	<u>1.020.000</u>
			<u>1.020.000</u>
<i>Begroting 2021</i>			
4 sociale pensions Picardie, Gennep	2021	2021	500.000
5 sociale pensions Kloosterweg, Siebengewald	2021	2021	300.000
Huiskamer (zorg)appartementen, Hoenderpark, Ottersum	2021	2022	<u>135.000</u>
			<u>935.000</u>
Totaal			1.955.000

5.13. Leefbaarheidsprognose

Voor leefbaarheid hebben we een bedrag van € 131,37 (norm 2020) per woning gereserveerd. Voor 2021 betekent dit een totaal budget van ongeveer € 300.000. Er zijn geen uitgewerkte of harde leefbaarheidsplannen voorhanden. Deze worden gedurende het jaar 2021 individueel geselecteerd, 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 2020 uit 26 kortlopende en langlopende leningen op basis van fixe, annuïtaire en lineaire afschrijvingen, met een totale omvang van € 59.692.000. Het gemiddelde rentepercentage lag op dat moment op 3,23%, vorig jaar was dat 3,25%. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 14 jaar. In 2021 expireert er geen lening. Destion maakt geen gebruik van derivaten of gelijkwaardige financieringsproducten. De renteverdeling van de leningenportefeuille is als volgt opgebouwd.

Leningenportefeuille oktober 2020 (in euro's)

Rentepercentage	Gem. rentepercentage	Oktober 2019	Oktober 2020
Roll-over (1-maands Euribor)	-0,019%	3,0 miljoen	3,0 miljoen
Van 1% tot 2%	1,68%	12,7 miljoen	12,2 miljoen
Van 2% tot 3%	2,49%	5,5 miljoen	5,2 miljoen
Van 3% tot 4%	3,53%	19,2 miljoen	15,9 miljoen
Van 4% tot 5%	4,28%	16,4 miljoen	15,8 miljoen
Van 6% tot 7%	6,14%	8,3 miljoen	7,6 miljoen
	3,25%	65,1 miljoen	59,7 miljoen

5.15. Balansprognose 2021

In de balansprognose 2021 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 € 292.890.000.

Het eigen vermogen bedraagt € 229.132.000. De solvabiliteit komt daarmee uit op 78,23%.

Balans volgens de marktwaardewaardering

Balansprognoses 2021 versus prognose 2020	2021	2020
Materiële vaste activa* (onroerende zaken in exploitatie)	287.876.000	263.389.000
Financiële vaste activa (actieve belastinglatentie)	2.552.000	1.281.000
Totaal vaste activa	290.428.000	264.670.000
Vorraden	24.000	24.000
Overige vorderingen	437.000	455.000
Totaal vlottende activa	461.000	479.000
Liquide middelen	2.000.000	2.000.000
Totaal activa	292.890.000	267.149.000
Eigen vermogen begin	225.927.000	199.024.000
Resultaat	3.206.000	1.536.000
Eigen vermogen eind	229.133.000	200.560.000
Waarborgsommen	10.000	16.000
Leningen kapitaalmarkt	59.162.000	61.982.000
Nieuwe leningen	5.435.000	8.769.000
Aflossingen bestaand	-3.300.000	-6.409.000
Totaal langlopende schulden	61.297.000	64.342.000
Totaal kortlopende schulden	2.451.000	2.232.000
Totaal passiva	292.890.000	267.149.000

Opmerking:

De materiële vaste activa wijkt ten opzichte van de begroting 2020 fors af. Dit is het gevolg van aangepaste parameters voor de marktwaardebepalingen.

6. Begroting 2021

6.1. Uitgangspunten begroting 2021

In de begroting 2021 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.

Met deze begroting ontstaat een jaarresultaat van € 3.206.000. Dit resultaat wordt gesaldeerd op het eigen vermogen.

6.2. Winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening volgens de marktwaarde waardering

Begroting baten en lasten 2021 versus 2020	2021	2020
1. Huurontvangsten	17.248.000	16.819.000
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>-202.000</u>	<u>-207.000</u>
Bedrijfsopbrengsten	17.367.000	16.932.000
6. Afschrijvingen activa ten dienste van	85.000	86.000
7. Lonen en salarissen	1.413.000	1.240.000
8. Sociale lasten	471.000	424.000
9. Kosten onderhoud	5.492.000	4.659.000
10. Leefbaarheidsuitgaven	304.000	300.000
11. Verhuurderheffing	1.886.000	1.863.000
12. Saneringsheffing	172.000	168.000
13. Overige bedrijfslasten	<u>2.395.000</u>	<u>2.545.000</u>
Bedrijfslasten	12.218.000	11.285.000
Saldo	5.149.000	5.647.000
14. Rentebaten/Rentekosten	-13.000	0
15. Rentelasten	<u>-1.961.000</u>	<u>-2.112.000</u>
Saldo financiële baten en lasten	-1.974.000	-2.112.000
16. Buitengewone lasten (vennootschapsbelasting)	<u>-1.904.000</u>	<u>-1.986.000</u>
Jaarresultaat	1.271.000	1.549.000
17. Marktwaardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>1.935.000</u>	<u>-13.000</u>
Mutatie eigen vermogen	3.206.000	1.536.000

6.2.1. Toelichting op de winst- en verliesrekening

- De huurontvangsten zijn afgeleid van de maand september 2020 en een huurprijsverhoging op 1 juli 2021 van 1%. Voor nieuw te bouwen huurwoningen is rekening gehouden met de opleveringsdatum van de opgenomen nieuwbouwprojecten. Bij de huurontvangsten is geen rekening gehouden met huurharmonisatie en bij mutatie en individueel te verwachten additionele investeringen.

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 2021 is rekening gehouden met de verkoop van vijftien woningen via de Slimmer Kopen®-regeling met een verkoopprijs van € 96.400. 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 31-12-2020 vermeerderd met de te verwachte indexeringen. In deze post is ook het honorarium van de directeurbestuurder opgenomen. Tevens is rekening gehouden met een uitbreiding van 2 fte's.
8. Sociale lasten van de bedrijfsvereniging, alsmede de pensioenlasten. Voor 2021 zijn de percentages van voorgaand jaar aangehouden.
9. In de onderstaande onderhoudskosten zijn de salarissen (€ 185.000) van de eigen onderhoudsmedewerkers in mindering gebracht. Deze wijken daarom af van de in hoofdstuk 4.3. genoemde onderhoudskosten.

Kosten onderhoud	2021	2020
Dagelijks onderhoud	482.000	481.000
Instandhoudingonderhoud (gepland en ongepland)	5.010.000	4.178.000
	5.492.000	4.659.000

10. Voor leefbaarheidsuitgaven is een algemeen budget opgenomen van € 304.000. Dat komt neer op € 131,37 per woning.
11. De verhuurderheffing is berekend op 0,562% van de WOZ-waarde van de woningen. Woningen boven een huurprijs van € 737,14 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	2021	2020
Directe bedrijfslasten	1.682.000	1.598.000
Overige personeelskosten	101.000	116.000
Toezicht en huurdersparticipatie	109.000	95.000
Huisvestingskosten	48.000	48.000
Algemene kosten	455.000	688.000
	2.395.000	2.545.000

14. De rentevergoedingen van de banken staan momenteel op nihil. Boven de bedragen van 1 miljoen wordt er een rentevergoeding aan de beleggers opgelegd. Met te activeren rente op nieuwbouwprojecten is geen rekening gehouden.
15. Dit zijn de werkelijke rentelasten van de bestaande leningen per 1 januari 2021 en leningen die in de loop van 2021 moeten worden afgesloten voor herfinanciering en de financiering van de nieuwbouwprojecten.

16. De opgenomen last voor de VpB is de werkelijk in 2021 te betalen vennootschapsbelasting.

Buitengewone baten en lasten	2021	2020
Vennootschapsbelasting	1.904.000	1.986.000

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 2021 versus begroting 2020	2021	2020
Overige bedrijfslasten		
Belastingen	1.150.000	1.150.000
Verzekeringen	190.000	147.000
Kosten leveringen en diensten	342.000	300.000
Directe bedrijfslasten	1.682.000	1.597.000
Reiskosten	30.000	45.000
Cursuskosten	55.000	55.000
Werkkostenregeling	7.500	7.500
Overige personeelskosten	8.200	8.200
Personeelskosten	100.700	115.700
Raad van Commissarissen	59.500	55.000
Vergader- en representatiekosten	2.000	2.000
Overige kosten (bijdrage VTW)	6.500	5.500
Huurdersraad	40.600	32.600
Kosten Toezicht en huurdersparticipatie	108.600	95.100
Facilitair onderhoud	32.500	32.200
Assuranties en belastingen	3.500	3.500
Brandstof en elektra	10.000	10.000
Overige huisvestingskosten	2.000	2.000
Huisvestingskosten	48.000	47.700
Kantoorbenodigdheden	15.000	15.000
Porti en telefoon	32.000	31.400
Onderhoud en dienstverlening kantoorinventaris, computer-pakketten en netwerkbeheer	59.100	51.100
Automatiseringskosten primaire systeem Saas en ERP	91.000	86.000
Tijdschriften en abonnementen	18.300	18.300
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	25.000	25.000
Accountantskosten (controle jaarrekening, fiscale balans)	60.000	60.000
Externe advieskosten	40.000	40.000
EI-label advieskosten	0	200.000
Kosten vervoermiddelen	27.000	33.000
PR en communicatie	50.000	50.000
Visitatie	0	40.000
Overige algemene kosten	38.000	38.000
Algemene Kosten	455.400	687.800
I Overige bedrijfslasten	2.394.700	2.543.300
II Lonen en salarissen	1.413.000	1.240.000
III Sociale lasten	470.700	423.600

7. Liquiditeitsbegroting 2021

7.1. Uitgangspunten liquiditeitsbegroting 2021

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	2021	2020
1. Saldo liquide middelen	2.000.000	3.620.000
Ontvangsten		
2. Huurontvangsten	17.244.000	16.815.000
3. Vergoedingen en mutaties balansposten	372.000	369.000
4. Rente	0	0
5. Leningen kapitaalmarkt	5.435.000	8.769.000
6. Verkoop woningen verkoopbeleid	1.446.000	1.418.000
Totaal ontvangsten	24.497.000	27.371.000
Uitgaven		
7. Nieuwbouw/aankoop	4.151.000	6.201.000
8. Annuïteiten	5.305.000	5.540.000
9. Algehele aflossing leningen	0	3.000.000
10. Belastingen	1.150.000	1.150.000
11. Verzekeringen	190.000	148.000
12. Beheerkosten	2.951.000	2.924.000
13. Verhuurderheffing, saneringsheffing en VpB-belasting	3.962.000	4.017.000
14. Onderhoud	5.494.000	4.659.000
15. Leefbaarheidsuitgaven	304.000	300.000
16. Investerings kantoormgeving	140.000	50.000
17. Investerings duurzaamheid	850.000	1.000.000
Totaal uitgaven	24.497.000	28.990.000
Saldo liquide middelen	2.000.000	2.000.000

7.2.1. Toelichting op de liquiditeitsbegroting 2021

1. Voor het beginsaldo is het te verwachten saldo per 1 januari geprognosticeerd. Deze wordt zo door het FMP-begrotingssysteem aangehouden. Voor de volgende jaren wordt een minimum van € 2 miljoen geprognosticeerd.
2. Voor de berekening van de huurontvangsten is met de huren van september 2020 gerekend. Voor 1 juli 2021 is rekening gehouden met een huurprijsstijging van 1%. Voor de nieuwbouw is rekening gehouden met op te leveren projecten, voor huurharmonisaties en additionele investeringen zijn geen huurontvangsten ingerekend.
3. Ontvangen vergoedingen servicekosten en overige administratiekosten.

4. Er wordt momenteel geen rentevergoeding gegeven op de bank-, spaar- en beleggingsrekeningen.
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 2021 vijftien woningen opgenomen via de Slimmer Kopen[®] regeling met een verkoopprijs van € 96.400.
7. Hier zijn de uitgaven (kasstromen) berekend van de nieuwbouwprojecten voor 2021.
8. Rente en aflossingen van de lopende kapitaalmarktleningen.
9. Er is in 2021 geen lening die expireert en moet worden geherfinancierd.
10. De onroerende zaakbelastingen, reinigingsrechten en waterschapslasten van de gemeenten Bergen, Genneep en Mook en Middelaar.
11. De verzekeringspremies voor de brand/storm- en aansprakelijkheidsverzekering alsmede de uitgebreide gevarenverzekering voor het maatschappelijk vastgoed. Aangevuld met de verzekering op de zonnepanelen.
12. De beheerkosten volgens de specificatie 'overige bedrijfslasten', exclusief directe bedrijfslasten.
13. Voor de te verwachten verhuurderheffing is € 1.886.000 opgenomen en voor de saneringsheffing € 172.000. De VpB-last van € 1.904.000 moet in 2021 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 2020 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 € 304.000 wat neerkomt op € 131,37 per woning.
16. Dit zijn de kosten voor investeringen rondom ons kantoor.
17. Een bedrag van € 500.000 is gereserveerd voor investeringen in zonnepanelen en eventuele andere duurzaamheidsingrepen. Ten behoeve van aanvullende investeringen in de woningen is een bedrag van € 350.000 gereserveerd.

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.