



Destion

Jaarverslag 2017



1. Algemene beschouwing

2017 was een jaar waarin een verdere belangrijke stap in het belang van onze huurders is gezet. Met het nieuwe ondernemingsplan "Mensenwerk!" hebben we een goede visie vastgelegd voor de ontwikkelingen waarmee we als woningcorporatie de aankomende jaren te maken krijgen. Behalve dat we ons houden aan de vereiste wet- en regelgeving, is de grootste uitdaging ervoor te zorgen dat onze huurders mee profiteren van het vermogen dat onze woningcorporatie mede dank zij een groot deel van hen heeft opgebouwd.

Ondernemingsplan 2018 – 2022 "Mensenwerk!"

Het ondernemingsplan is opgesteld in goed overleg met de belangrijkste belanghouders van Destion. Om hun input op te halen zijn door het voltallige MT met een brede groep gesprekken gevoerd en is gevraagd wat Destion goed doet en wat men verwacht in de toekomst. Er is gesproken met een zeer brede vertegenwoordiging van onze maatschappelijk belanghouders. Zo zijn er gesprekken gevoerd met de gemeenten, zorgaanbieders, onderwijsinstellingen en de vele organisaties en bedrijven waarmee we dagelijks samenwerken en niet te vergeten, de Huurdersvertegenwoordiging.

Met name de huurdersvertegenwoordiging is voor Destion de belangrijkste belanghouder. In onze gesprekken hebben zij aangegeven dat er meer aandacht dient te zijn voor de individuele huurder en er meer maatwerk zou moeten worden geleverd in plaats van het voeren van generiek beleid. Dit belangrijke signaal hebben we meegenomen in het nieuwe ondernemingsplan en de visie met doelstellingen.

Demografische ontwikkelingen

'Nederland heeft de grootste bevolkingsdichtheid ter wereld en de snelste bevolkingsgroei van Europa, binnen 35 jaar zal dit kleine land 20 miljoen inwoners tellen. (...) Het opbergen van zoveel mensen op een klein oppervlak, met behoud van leefruimte, eist algemeen een visie die met bestaande opvattingen moet breken.'

Zo keken de schrijvers van het boek "Op zoek naar Leefruimte" ¹in 1966 naar de toekomstige ontwikkeling van Nederland. Maar deze voorspelling is gelukkig niet uitgekomen; het werden er uiteindelijk bijna 16.000.000. Nu ruim achttien jaar later hebben we de 17 miljoen bereikt; daarvan zijn er 13.500.000 autochtoon en 3.500.000 allochtoon. Het bevolkingsaantal neemt volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) toe tot 17,8 miljoen in het jaar 2040 en 17,9 miljoen in 2060. Het tempo van de groei neemt dus af.

Woonvisies gemeenten

Provincie en gemeenten hebben deze ontwikkelingen goed gezien. Op basis van de Regionale woonvisie die door de gemeenten voor Noord-Limburg is vastgesteld, hebben de drie gemeenten waar we werkzaam zijn, een Woonvisie opgesteld. In deze woonvisies gaat men uit van krimp zoals hierboven is vermeld en wordt de toekomstige nieuwbouwproductie teruggebracht. Zachte, maar ook harde bouwplannen worden gewikt en heroverwogen en zo nodig geschrapt. De planvormingen van Destion passen allemaal in deze woonvisies.

Woningmarkt

Maar de woningmarkt blijft een lastig te voorspellen markt en correspondeert niet altijd met de demografische ontwikkelingen. De keuzes in de woonvisies zijn veelal gemaakt op basis van autochtone ontwikkelingen en houden geen, of onvoldoende rekening met exogene factoren en dat terwijl we hier juist nu mee te maken krijgen. Door krapte in de omliggende regio's zien we een 'vlucht' naar ons betaalbare werkgebied. Behalve dat er steeds meer mensen van buitenaf een woning in deze regio kopen, schrijven zich ook steeds meer woningzoekenden in bij Destion.

¹ Rudolf en Robbert Das, William Rothuizen en Siets Leeflang, *Op zoek naar leefruimte*, 1966

Om een zorgvuldig beeld te houden van het werkelijke aantal woningzoekenden, hebben we in 2017 een herinschrijving uitgevoerd, waarbij iedereen is gevraagd zijn herinschrijving te bevestigen. Dit heeft ervoor gezorgd dat het aantal woningzoekenden van 4.800 is teruggebracht naar 3.350.

Sociale huurwoningen

Woningcorporaties hebben een mooie functie in deze maatschappij. We zorgen ervoor dat mensen die er zelf niet in kunnen voorzien, een dak boven hun hoofd hebben. Dit noemen we sociale volkshuisvesting. Met 2,4 miljoen sociale huurwoningen en daarmee een aandeel van 35% van de woningmarkt, is Nederland daarmee koploper in Europa en zelfs de wereld. We zijn hier over het algemeen erg trots op, maar met name door het in stand houden van het hoge aantal huurwoningen (inclusief de beleggerswoningen), ontwrichten we ook de woningmarkt en zijn wij medeveroorzaker van een imperfecte woningmarkt. De koopwoningen zijn daardoor zowel fysiek als financieel onbereikbaar voor veel huurders en de (vermogens)kloof tussen huurders en eigen woningbezitters wordt daardoor alsmaar groter.

Prestatieafspraken gemeenten

In 2017 hebben we in nauw overleg met de Huurdersraad aan alle drie de gemeenten een bod uitgebracht op de woonvisies die zijn vastgesteld. Omdat Destion voorstander is van het bevorderen van het eigen woningbezit en haar woningvoorraad wil omvormen naar minder gezins- en meer multiwoningen hebben we een verkoopbeleid. Dit verkoopbeleid van bestaande sociale huurwoningen, is een van de onderwerpen in de afspraken met de gemeenten. Enkele gemeenten zijn van mening dat Destion geen woningen mag verkopen omdat er veel vraag naar sociale huurwoningen is. Met de verkoop van de woningen van Destion gaat deze echter niet verloren en bereiken we ook een andere sociale doelstelling; namelijk het bereikbaar maken van een koopwoning voor de mensen die dat anders niet kunnen.

Nieuwbouwwoningen

Om deze beoogde vastgoedvoorraadtransformatie vorm te kunnen geven, is wel de bouw van nieuwe multiwoningen noodzakelijk. De beschikbaarheid van betaalbare locaties is echter minimaal en mede als gevolg van de woonvisies, zal dit aantal teruglopen. Desondanks willen we vasthouden aan onze visie en meer woningen in de koopsfeer bereikbaar maken voor de sociale doelgroep.

Wilbert Pothoff, directiebestuurder

1.1 Voorgenomen activiteiten 2017

In 2017 waren de uitgevoerde activiteiten, op een enkele na, in overeenstemming met de doelstellingen zoals die zijn opgenomen in het Activiteitenplan en begroting 2017. Enkele projecten die daarin zijn genoemd lopen al vele jaren. Omdat we voor de realisatie ervan afhankelijk zijn van anderen, blijft het moeilijk om deze daadwerkelijk te realiseren. Het Ondernemingsplan 2013-2017 "Meer...minder!?" was de strategische koers die we de afgelopen jaren hebben gevolgd en waaruit we de geformuleerde doelstellingen hebben gerealiseerd. 2017 was het laatste jaar van dit plan. Terugkijkend kunnen we concluderen dat we heel veel doelstellingen uit het ondernemingsplan hebben gerealiseerd en dat we de voorgenomen activiteiten voor 2017 eveneens bijna allemaal hebben gerealiseerd of daar nog volop mee doende zijn.

Resultaten uit 2017

Naast de vele basistaken die bij een woningcorporatie horen, zijn we in 2017 verdergegaan of gestart met de nieuwbouw van woningen. Ook hebben we diverse planmatige onderhoudsprojecten uitgevoerd en op het gebied van de verkoop van bestaande huurwoningen zijn de eerder geformuleerde verkoopdoelstellingen ruim overtroffen. Het jaar werd afgesloten met de verwerving van woonzorgzone de Libermannhof in Gennep. Hiermee hebben we een forse uitbreiding van onze portefeuille in de gemeente Gennep gerealiseerd.

De voortgang van alle voorgenomen activiteiten bewaken we door middel van viermaands-rapportages die door het MT worden opgesteld en aan de directeurbestuurder en Raad van Commissarissen worden verstrekt. In dit volkshuisvestingsverslag lichten we de activiteiten die in 2017 zijn uitgevoerd, verder toe.

Niet gerealiseerd in 2017

Hieronder een korte opsomming van wat in 2017 niet is gerealiseerd.

Tien woningen en zes appartementen Kerkstraat Mook

Dit project hebben we in 2017 ingetrokken. Belangrijkste reden hiervoor was de langshepende vergunningsprocedure en de veranderde woningmarkt. De locatie is in het verleden aangekocht voor de ontwikkeling van (starters)koopwoningen. Door de crisis is dat later omgezet naar sociale huur. Doordat de vergunningsprocedure moeizaam verliep en de koopwoningmarkt inmiddels weer is aangetrokken, is het plan omgezet naar vier multiwoningen in de sociale huur en zes koopwoningen, waarbij de bouwkavels en de woning worden verkocht.

Ontmoetingsruimte voor ouderen Siebengewald

Nadat de KBO en de Dorpsraad van Siebengewald hebben aangegeven deze ruimte niet te ondersteunen, is dit projectinitiatief geannuleerd. Op de locatie waar deze gecombineerd met woningen zou worden gerealiseerd, worden nu vijf appartementen gerealiseerd.

Hospice De Orchidee Gennep

De ontwikkeling van een hospice is nog niet van de baan. We onderzoeken of we de realisatie kunnen combineren met de herontwikkeling van de Libermannhof. Samen met het bestuur van stichting De Orchidee en Proteion – de beoogde zorgleverancier – gaan we dit initiatief in 2018 verder vorm geven.

Sanering- en projectsteun

De voor 2017 ingerekende sanering- en projectsteun aan de Autoriteit woningcorporaties is niet opgelegd en dus niet uitgegeven.

Huurverhoging 2017

In de begroting was rekening gehouden met een huurstijgingspercentage op 1 juli van 1%. Rekening houdend met de door de minister vastgesteld MG, hebben we deze vastgesteld op een percentage van 0,3%

Verkoop bestaande huurwoningen

In plaats van de geraamde verkoop van vijftien woningen, zijn er 24 bestaande huurwoningen verkocht.

2. Organisatie en personeel

2.1 Ondernemingsplan 2018 – 2022 “Mensenwerk!”

In 2017 hebben we volop gewerkt aan het tot stand brengen van het ondernemingsplan 2018 – 2022. We hebben het opgesteld in samenwerking met de RvC, Huurderraad, medewerkers en veel belanghouders. In bijeenkomsten met workshops en het interviewen van belanghouders is het plan dat de naam “Mensenwerk!” heeft gekregen tot stand gekomen.

De titel van dit ondernemingsplan is eenvoudigweg “Mensenwerk!” en de inhoud spreekt voor zich. We hebben nog grote stappen te zetten om de “mens” binnen en buiten onze organisatie en in ons handelen als vanzelfsprekend in te voeren. De focus van Destion komt meer dan voorheen op (individueel) maatwerk voor de huurder te liggen. Dit moet ook omdat we de beste woningcorporatie van Nederland willen zijn en om als kleinere woningcorporatie in de toekomst ons bestaansrecht te behouden. Belangrijk is dat we ons blijven realiseren dat alles wat we doen mensenwerk is.

Daarnaast zien we een grote uitdaging in het verder verduurzamen van de woningvoorraad van Destion. Nu we alle woningen zo optimaal mogelijk geïsoleerd hebben, gaan we aan de slag met het aanbrengen van fotonvoltaïsche zonnepanelen en vervangen van gasgestookte cv-installaties naar elektrische verwarmingsinstallaties. Belangrijk is dat deze in de bestaande woningen kunnen worden aangebracht. De zoektocht daarnaar is inmiddels begonnen, en we houden er rekening mee dat de aankomende jaren zeker nog nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Vooral op de momenten dat er planmatige vervanging of verbeteringen gepland zijn, nemen we deze aanvullende voorzieningen mee. De nieuwbouwprojecten die in productie zijn gegaan, worden overigens al gasloos en voorzien van PV-zonnepanelen en warmtepompen.

Missie Destion

De missie van Destion richt zich nu volledig op het voortbestaan van Destion en de huurder! In onderstaande missie is onze nieuwe realiteit verwoord.

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

Visie Destion

De verkenning van de externe factoren en een analyse van de huidige organisatie van Destion, hebben samen met de interviews met belanghebbenden en de organisatiebijeenkomsten, geleid tot dit strategisch plan voor de volgende vijf jaren. Op basis van alle informatie is onderstaande visie gevormd.

- *Destion blijft dé woningcorporatie van noordelijk Noord-Limburg*
Onze belanghouders kunnen Destion altijd aanspreken op het tot stand brengen van sociaal vastgoed en leefbare wijken. We werken verder aan onze ambitie om de beste woningcorporatie van Nederland te worden.
- *Destion heeft een klantgedreven en efficiënte werkorganisatie*
We werken verder aan een kwalitatieve (proactieve) dienstverlening en inspireren onze medewerkers naar een klant(mens)gedreven handelswijze.

- *Destion transformeert haar vastgoedportefeuille verder*
De in het verleden ingezette transformatie van de vastgoedportefeuille zetten we in de komende jaren voort. Dat betekent: bouwen van nieuwe multiwoningen en de verkoop van bestaande gezinshuurwoningen.
- *Destion draagt zorg voor goede en betaalbare woningen*
We garanderen de beschikbaarheid en betaalbaarheid van het kwalitatief wonen in een huur- of zelfs eigen woning voor mensen met een laag inkomen.
- *Destion gaat verder met het verduurzamen van haar woningvoorraad*
Beschikken we al jaren over een gemiddeld EPA-label B, nu gaan we verder met het energiezuinig (neutraal) maken van onze woningvoorraad en doen dit bij nieuwbouw en geplande onderhoudsactiviteiten.

2.2 Organisatie Destion

2017 was het eerste jaar dat de volledige organisatie van Destion in het kantoorgebouw aan de Doelen 2 in Gennep was ondergebracht. Ook is dit het eerste jaar dat het kantoor gedurende vier dagen geopend is geweest en de huurders en woningzoekenden via een portal toegang hebben gekregen tot hun gegevens via de website van Destion. Veel mensen hebben inmiddels de weg naar de portal gevonden en als hier vragen over zijn dan worden ze door de afdeling Bestuursondersteuning verder geholpen. Door de automatisering is ook de toewijzing van woningen gedigitaliseerd en zien woningzoekenden direct op welke plaats men is geïndigd. Het kantoor van Destion ligt centraal in het werkgebied van Destion en is voor bijna iedereen goed bereikbaar. Voor huurders van sommige plaatsen is de afstand wel groot. We hebben ondanks de veranderingen die er zijn geweest geen negatieve reacties gekregen op de bereikbaarheid van Destion.

Medewerkers

Met de ontwikkeling van het ondernemingsplan was al duidelijk dat de organisatie aan een verandering toe is. We moeten van een vastgoed georiënteerde organisatie veranderen naar een mens georiënteerde. 2017 was al een jaar waarin aan deze verandering werd gewerkt en de werk- en handelswijze van de medewerkers kritisch werd gevolgd. Dit vraagt om een groot vermogen tot aanpassingsbereidheid van de medewerkers. Wanneer het nodig blijkt en/of het zinvol is, worden de medewerkers in de gelegenheid gesteld zich verder op te laten leiden of trainen, zodat ze over voldoende kennis en vaardigheden beschikken voor het uitvoeren van de functies.

ICT automatisering

De servercomputer van Destion staat al een aantal jaren naar volle tevredenheid opgesteld in een datacenter van ACA-IT Solutions in Eindhoven. Hierdoor is het mogelijk dat medewerkers via thin clients op deze server werken en kan de medewerker met een kantoorfunctie via een veilige Citrix omgeving overal op het primaire systeem inloggen en werken. Met deze ICT-inrichting is Destion ook minder kwetsbaar voor uitval en storingen van de ICT-systemen en is het dienstverleningsrisico en ICT-risico aanzienlijk verlaagd. In 2017 heeft de ICT-omgeving feilloos gewerkt en is er geen storing van betekenis geweest.

Destion gebruikt Estate Vision als ERP-systeem, een softwarepakket dat is gebouwd door Twinvision. Het pakket is zeer gebruiksvriendelijk, compleet en sluit goed aan bij de schaalgrootte van Destion en de eisen die wij stellen aan dit systeem. Onderdelen uit het systeem zijn ook via de website van Destion voor gebruikers van MijnDestion te raadplegen. Zo kunnen huurders diverse documenten en bijvoorbeeld betalingen inzien.

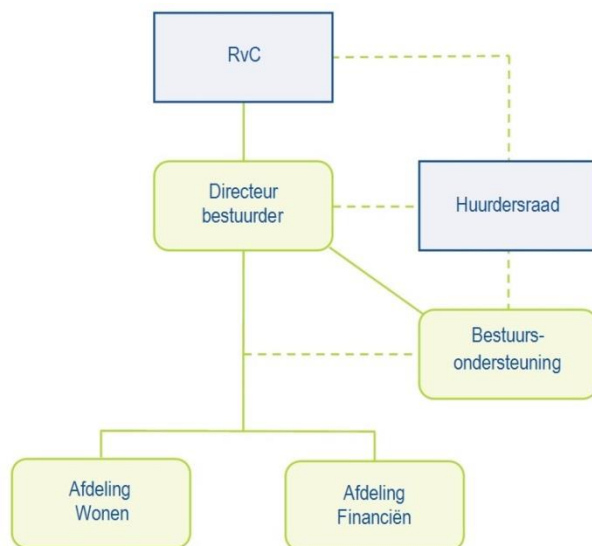
Huurders- en woningzoekendenportal MijnDestion

Huurders en woningzoekenden hebben via de websiteportal MijnDestion toegang tot hun gegevens en documenten. Huurders kunnen onder andere het huurdersdossier en facturen inzien en onderhoudsverzoek indienen. Ook kunnen ze de woningplattegronden en woningwaarderingen raadplegen.

Woningzoekenden kunnen zich in MijnDestion digitaal inschrijven en reageren op woningen. Tevens kunnen ze hun eigen gegevens beheren. De MijnDestion-omgeving is gemakkelijk te gebruiken en is volledig geautomatiseerd. Hierdoor is het selectieproces digitaal en systematisch en kan de woningzoekende direct zien op welke plaats die staat. Doordat het inschrijven als woningzoekende eenvoudig én kosteloos is, schrijven veel mensen zich in zonder daadwerkelijk op zoek te zijn naar een andere woning. Om een representatief woningzoekendenbestand te bereiken is in 2017 weer voor het eerst een herinschrijvingsronde gehouden. Met de herinschrijving eind 2017 ging het aantal van ruim 4.800 naar 3.350. De herinschrijving houden we vanaf nu weer jaarlijks om een representatief woningzoekendenbestand te houden met actieve woningzoekenden waarvan de gegevens actueel zijn.

2.3 Organogram Destion

In onderstaand schema staat de organisatie inrichting van Destion weergegeven. De werkorganisatie van Destion bestaat uit de afdelingen Wonen en Financiën. Daarnaast is er een ondersteunende stafafdeling Bestuursondersteuning.



Organisatiestructuur Destion 2017

2.4 De Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) van Destion houdt toezicht op de bestuurder en op de algemene gang van zaken bij Destion. De Raad van Commissarissen staat de directeurbestuurder met adviezen terzijde. Hiervoor verschafft de directeurbestuurder tijdig de noodzakelijke gegevens aan de Raad van Commissarissen.

In het verslag van de RvC in dit jaarverslag, staat aangegeven welke besluiten de raad in 2017 genomen heeft en wat dit jaar is goedgekeurd. Ook staan uitgebreid de taak en werkwijze van de RvC, evenals de wijze waarop de raad hieraan in 2017 invulling gaf, in het verslag beschreven.

2.5 Directeurbestuurder

Destion wordt bestuurd door een statutair directeur, de heer W.H.A. Pothoff MRE. Hij bestuurt de organisatie en geeft leiding aan de werkorganisatie van de woningcorporatie. Dit betekent dat hij verantwoordelijk is voor het bepalen van de organisatiestrategie, financiering, beleid en doelstellingen van Destion en voor de realisatie ervan. Daarnaast is hij ook verantwoordelijk voor de inrichting van een zorgvuldig risicomangementbeheersysteem. Hij richt zich daarbij volledig naar de belangen van Destion. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de bestuurder zijn in artikel 7 van de statuten van Stichting Destion vastgelegd. Deze zijn verder uitgewerkt in het bestuurdersreglement dat op 6 februari 2017 door de RvC is vastgesteld.

De belangrijkste bestuursbesluiten in 2017 waren:

- verkoop van 24 bestaande huurwoningen met een gemiddelde verkoopprijs van € 128.871 per woning
- algehele aflossing lening Bank Nederlandse Gemeente met een restant hoofdsom van € 69.733
- herfinanciering van lening Nederlandse Waterschapsbank (NWB) met rentepercentage van 1,71% met een looptijd van 19 jaar en een restant hoofdsom € 1.450.000
- opdrachtverstrekking voor:
 - sloop van vier woningen Baron de Liedelstraat, Nieuw Bergen
 - sloop van pand De Poort, Rijksweg 121, Mook
 - sloop van klooster met vijf appartementen, Kloosterweg, Siebengewald
 - bouw van 18 appartementen Kruisstraat, Venray
 - bouw van 4 multiwoningen, 2 appartementen en huiskamer voor ouderen Plateel, Milsbeek
 - bouw van 4 multiwoningen Baron de Liedelstraat, Nieuw Bergen
- aankoop bouwkaavel Torenstraat 19, Gennepe
- aankoop woonzorgzone Libermannhof, Spoorstraat, Gennepe
- aansprakelijkheidsstelling bestuurders en commissarissen Digh
- uitbrengen bod op woonvisies in overleg met Huurdersraad en de gemeenten Bergen, Gennepe en Mook en Middelaar
- vaststellen Reglement Sloop, renovatie, groot en planmatig onderhoud
- vaststellen Treasurystatuut 2017
- vaststellen Delegatie en procuratieschema 2017
- vaststellen Inkoop- en aanbestedingsreglement
- vaststellen Volkshuisvesting- en Jaarverslag en Jaarrekening 2016
- vaststellen huurverhoging per 1 juli 2017 met 0,3% voor alle inkomens
- vaststellen Financiële Meerjaren Prognose 2018-2027
- vaststellen Activiteitenplan en begroting 2018
- vaststellen gewijzigd Reglement financieel beleid en beheer
- salarisaanpassingen volgens cao-woondiensten
- afboekingen oninbare vorderingen vertrokken bewoners, WSNP vorderingen en oninbare deurwaarderskosten

2.6 De Huurdersraad

Huurders zijn de belangrijkste belanghouders van Destion. Hun belangen worden behartigd door Huurdersraad Destion. De Huurdersraad is van groot belang bij het tot stand komen en de vaststelling van het beleid. Daarbij heeft ze een adviserende en goedkeurende rol en behartigt zo de belangen van de 2.600 huurders en 3.500 woningzoekenden van Destion.

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

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

De voltallige Huurdersraad Destion heeft in 2017 vijf keer een reguliere openbare vergadering gehouden. Daarnaast zijn er diverse projectbijeenkomsten geweest met gemeenten en over bestedingen van het RvC-fonds. In 2017 waren er geen huurders als toehoorder bij de vergadering aanwezig. De vergaderingen worden gepland rondom de besluitdocumenten (begroting, jaarrekening etc.) van Destion. De vergaderingsstructuur is zodanig dat Destion in het tweede deel van de vergadering een informerende en raadplegende bijdrage levert en dat het eerste deel zonder afvaardiging van Destion plaatsvindt.

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

De Huurdersraad heeft in 2017 een budget ter beschikking gekregen waaruit ze leefbaarheidsprojecten in het werkgebied van Destion kunnen ondersteunen. De hoogte van het budget is het verschil van het werkelijke honorarium van de Raad van Commissarissen ten opzichte van de norm die de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) adviseert. In 2017 bedroeg het budget op basis van dit verschil € 19.000. Hiervan is door de Huurdersraad € 10.820 aan vijf projecten uitgegeven.

Alle kosten die door, of ten behoeve van de Huurdersraad worden gemaakt worden door Destion vergoed. In 2017 is hiervoor in totaal € 15.000 uitgegeven wat uitkomt op € 6 per zelfstandige huurwoning. Dit staat los van het budget voor het RvC-fonds voor huurdersinitiatieven.

In 2017 zijn onder andere voor onderstaande onderwerpen adviezen verstrekt:

- advies huurverhoging per 1 juli 2017
- Ondernemingsplan 2018 – 2022 "Mensenwerk!"
- Jaarverslag en jaarrekening Destion 2016
- Activiteitenplan en begroting Destion 2018
- bestedingen leefbaarheidsfonds
- het samen met Destion uitbrengen van een bod op de woonvisies van de gemeenten Bergen, Genneep en Mook en Middelaar

2.7 Personeel

Op 31 december 2017 waren er behalve de directeurbestuurder 22 werknemers werkzaam bij Destion. Van deze tien mannen en twaalf vrouwen werkten negen medewerkers fulltime en dertien op parttime basis (3 x 89%, 1 x 78%, 5 x 67%, 1 x 64%, 1 x 56% en 2 x 44%). Dit komt neer op 19,06 formatieplaatsen inclusief drie medewerkers voor de eigen onderhoudsdienst en de directeurbestuurder. Zonder de drie onderhoudsvaklieden komt het aantal fte's uit op 16,19.

De gemiddelde leeftijd van de medewerkers van Destion is behoorlijk hoog. Deze kwam eind 2017 uit op bijna 54 jaar. Dat betekent dat we vooral inzetten op de bevordering van het welzijn en de arbeidsmobiliteit van de medewerkers. Zo is Het Nieuwe Werken ingevoerd dat de medewerkers meer flexibiliteit biedt bij het invullen van de eigen werktijden en plaatsen.

De totale personeelskosten inclusief het salaris van de directeurbestuurder en het honorarium voor de RvC, kwamen in 2017 uit op € 1.424.658. Dit bedrag bestaat uit de salarissen inclusief: vakantiegeld, sociale lasten, pensioenlasten en gratificaties. In deze salariskosten zitten ook de volledige loonkosten voor de eigen onderhoudsdienst. Deze worden via de onderhoudskosten verrekend.

De personeelsformatie is in 2017 iets gewijzigd en zag er eind dat jaar als volgt uit.

| Afdeling | Aantal medewerkers | Uren | fte |
|--|--------------------|------------|--------------|
| Directeurbestuurder | 1 | 36 | 1,00 |
| Wonen | 14 | 455 | 12,64 |
| Financiën | 4 | 108 | 3,00 |
| Bestuursondersteuning | 4 | 88 | 2,44 |
| Totaal met onderhoudsmedewerkers | 23 | 687 | 19,08 |
| Totaal zonder onderhoudsmedewerkers | 20 | 583 | 16,19 |

2.8 Personeelsvergadering

In 2017 heeft de directiebestuurder drie Personeelsvergaderingen georganiseerd. Daarin zijn behalve de ontwikkelingen die plaats vinden in de sector en bij Destion, ook het Jaarverslag en jaarrekening 2016, de financiële meerjaren prognose 2018 - 2027 en het Activiteitenplan en begroting 2018 uitvoerig besproken. Daarnaast presenteren steeds enkele medewerkers wat hun werkzaamheden en taken in hun functie zijn en op welke wijze zij die realiseren.

Er is ook een extra themadag geweest met de medewerkers waarbij het onderwerp het Ondernemingsplan 2018 – 2022 was. Op deze dag is volop in werkgroepen ingegaan op de diverse onderdelen die in het plan terugkomen.

2.9 Arbeidsomstandigheden

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

Medewerkersonderzoek

Na de verhuizing naar het nieuwe kantoor en de organisatorische veranderingen die zijn doorgevoerd, waren we erg benieuwd naar het gevoel dat de medewerkers daaraan hebben overgehouden. Om dit in kaart te brengen hebben wij door DUO Market Research een medewerkersonderzoek laten uitvoeren. Eind 2017 is dit onderzoek uitgevoerd en hebben we de rapportage ontvangen. Belangrijkste uitkomst is dat Destion als geheel erg goed scoort. Wel bleek dat er enkele medewerkers zijn die het minder naar de zin hebben bij Destion en dit in de waardering tot uiting brengen.

Ziekteverzuim Destion

Ondanks alles zijn we erg blij met het lage ziekteverzuimpercentage in 2017. Met 0,8% is er sprake van een laag verzuim, vooral wanneer men dit afzet tegen de hoge gemiddelde leeftijd van de medewerkers bij Destion.

Governance

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

- integriteits- en gedragscode
- klokkenluiderregeling
- externe vertrouwenspersoon
- geheimhoudingsverklaringen
- inkoop- en aanbestedingsreglement

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

2.10 Opleidingen

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

In het kader van het persoonlijk loopbaan ontwikkelingsbudget dat overeenkomstig de CAO-Woondiensten voor de medewerkers beschikbaar is, zijn afspraken gemaakt waarvoor dit kan worden aangewend. Dit kan een medewerker ook voor erkende beroepsopleidingen buiten de eigen organisatie of team inzetten. In 2017 hebben twee medewerkers gebruik gemaakt van het loopbaanbudget voor een vervolgcursus op een eerder gevolgde beroepsopleiding die buiten de functie valt.

In de praktijk blijkt echter dat van deze budgetten maar zelden gebruik wordt gemaakt. De oudere medewerkers hebben het afgelopen jaar het budget overeenkomstig de mogelijkheden, ingezet voor extra roostervrije dagen. In 2017 hebben twaalf medewerkers hiervoor extra roostervrijdagen gevraagd.

Destion stelt alle medewerkers, en ook de commissarissen en leden van de Huurdersraad, in de gelegenheid om op advies van de leidinggevende of op eigen verzoek een cursus of opleiding te volgen. In 2017 zijn meer opleidingen gevolgd dan in het jaar daarvoor. In 2017 zijn onderstaande opleidingen gevolgd:

- Wonen
 - Verandermanagement
 - EPA adviseur
 - Conditiemeten
 - Training NEN2580
 - Benchlearning KWH Mutatieproces
 - Projectmanagement
 - Woonfraude
 - Buurtbeheer
- Financiën
 - Huurincasso
 - Diverse verdiepingsopleidingen softwarepakketten
- Bestuursondersteuning
 - Zelfstandig lifecoach
 - Social media

2.11 Kosten bedrijfsvoering

Omdat Destion werkt met maatschappelijk kapitaal streven er voortdurend naar een efficiënte, doelmatige én eenvoudige bedrijfsvoering. Mede door dit beleid heeft Destion relatief lage bedrijfskosten. In 2017 ontvingen we voor de bedrijfsvoering een A-rating in de Aedes Benchmark.

In onderstaande tabel staan de interne bedrijfskosten van Destion weergegeven. Deze komen ruim onder het landelijke en referentiegemiddelde van de corporatiesector uit.

Interne kosten bedrijfsvoering Destion 2017 (inclusief eigen onderhoudsdienst)

| Kosten in € per woning | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | Benchmark 2016 | |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------------|------------|
| Personeelskosten | 571 | 555 | 540 | 564 | | |
| Huisvestingskosten | 19 | 23 | 15 | 23 | | |
| Bestuurskosten | 17 | 21 | 21 | 20 | | |
| Algemene kosten | 142 | 140 | 165 | 150 | Referentie groep | Nederland |
| Totaal | 749 | 739 | 741 | 757 | 806 | 790 |

2.12 Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)

De huurders van Destion hebben recht op een hoogwaardige en kwalitatieve dienstverlening. Dit vraagt om permanente aandacht van de organisatie en de verbetering ervan. Destion meet haar klanttevredenheid daarom continu met behulp van het KWH-Huurlabel van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. In 2017 hebben de uitkomsten van de metingen geleid tot continuering van het Huurlabel. Op basis van de uitkomsten werd op het prestatieveld Huurdersoordeel in de Aedes Benchmark een A-rating behaald.

Op alle onderdelen scoren we hoger dan vorig jaar. Er is voldoende aandacht aan het mutatieproces besteed om deze weer op niveau te krijgen en de tevredenheid hier weer te laten oplopen. Overall scoren we erg goed. Het blijft interessant om de gegevens achter de gemiddelde cijfers te bekijken. Daaruit blijkt dat de persoonlijke aandacht voor de klant een doorlopend aandachtspunt blijft.

Gemiddelde scores KWH-metingen 2017

| Onderdeel | Destion 2017 | Destion 2016 | Destion 2015 | Grootteklasse | Landelijk |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|-----------|
| Contact | 8 | 7,9 | 8,1 | 7,8 | 7,5 |
| Woning zoeken | 7,8 | 7,4 | 8,2 | 7,6 | 7,5 |
| Nieuwe woning | 7,8 | 7,3 | 8,0 | 7,8 | 7,8 |
| Huur opzeggen | 8,1 | 7,8 | 8,1 | 8,0 | 7,8 |
| Reparatie uitvoeren | 8,4 | 8,2 | 8,4 | 8,0 | 7,9 |
| Woning onderhouden | 8,4 | 8,4 | 8,5 | 8,0 | 7,9 |

2.13 Klachtencoördinatie

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

Wanneer iemand ondanks alle inspanningen niet tevreden is over de afhandeling van de klacht, kan men met deze klacht terecht bij de directiebestuurder. Als diegene ook dan niet tevreden is met de daarop volgende besluiten, is er altijd nog de mogelijkheid om de klacht aan de Regionale Geschillencommissie of Huurcommissie voor te leggen. Als deze commissies voor de beoordeling van deze klacht niet bevoegd zijn, is er altijd nog de mogelijkheid om de kantonrechter te vragen. In 2017 zijn er bij Destion geen klachten binnen gekomen.

2.14 Structurele netwerken

Voor het initiëren van nieuwe initiatieven en de doorontwikkeling van Destion is het belangrijk dat de directiebestuurder en de medewerkers deelnemen in diverse netwerken. In 2017 namen de directeur en medewerkers deel aan onderstaande netwerken.

| Structurele netwerken in 2017 | |
|--|-------------------|
| Domaas, samenwerkingsverband 15 woningcorporaties Limburg | Wilbert Pothoff |
| Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties | Wilbert Pothoff |
| Vastgoed Sociëteit Noord-Limburg | Wilbert Pothoff |
| Vastgoed Sociëteit Land van Cuijk en Maasduinen | Wilbert Pothoff |
| Platform Limburgse Woningcorporaties | Wilbert Pothoff |
| Verenging Ons Limburg (voorzitter) | Wilbert Pothoff |
| Kring Financieel Managers Brabant Oost / Limburg | Frans Jeuken |
| Domaas, overleg Financiële medewerkers | Frans Jeuken |
| Treasurers Platform Finance Ideas | Frans Jeuken |
| Domaas, overleg Woondiensten | Ilse de Bokx |
| Netwerk Vereniging Managers Woonzaken Zuid-Nederland | Ilse de Bokx |
| Netwerk overleg gemeente Bergen | Mieke Derksen |
| Ketenoverstijgend netwerkoverleg gemeente Gennep | Petra Claessens |
| Netwerk overleg gemeente Mook en Middelaar | Simone Verstappen |
| Domaas, overleg Technisch beheer | Jan van der Heide |
| Sertum, instituut onderhoudskundigen vastgoed | Jan van der Heide |
| Cover, Vereniging voor communicatiemedewerkers bij corporaties | Gaby van Tankeren |
| VRLN VeiligheidsRegio Limburg Noord | Linda Salden |

3. Leefbaarheid

3.1 Kwaliteit woonomgeving en leefbaarheid

Destion heeft in het verleden veel geïnvesteerd in de kwaliteit van de woningen, maar zeker ook in de leefbaarheid van de dorpen en wijken en de kwaliteit van de nabije woonomgeving van onze woningen. Bij inbreidingsnieuwbouwplannen komt het voor dat de woonomgeving niet optimaal is en aan de leefbaarheidseisen van Destion voldoet. Wanneer dat het geval is investeren we aanvullend in de opwaardering van de omgeving. Uiteraard doen we deze investeringen voor onze huurders, maar het komt natuurlijk ook de bedrijfscontinuïteit van Destion ten goede.

In 2017 heeft Destion € 90.421 geïnvesteerd in diverse leefbaarheidsprojecten.

- Omgeving 38 appartementen Siebengewaldseweg Nieuw Bergen.
- Achterpadenverlichting.
- Omgeving negen appartementen Heumen.
- Omgeving Van Straelenstraat (Kasteelherenbuurt) Nieuw Bergen.

3.2 Aanpak overlast

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

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

Drugsoverlast

Destion heeft het Hennepconvenant Limburg medeondertekend en daarmee gekozen voor een actief antidrugsbeleid. In deze overeenkomst die door bijna alle maatschappelijke organisaties in Limburg is ondertekend, zijn de handhavingsafspraken bij drugshandel vastgelegd. Wanneer een melding wordt gedaan van een hennepvondst in een huurwoning van Destion, vorderen we onmiddellijk de ontbinding van de huurovereenkomst. In 2017 hebben we dit instrument niet hoeven inzetten.

4. Kwaliteit van de woongelegenheden

4.1 Uitgangspunten prijs/kwaliteitsbeleid

We vinden het erg belangrijk dat we onze huurders een betaalbare woningen met een optimale kwaliteit bieden. Destion draagt daarom zorg voor een prijs/kwaliteitverhouding van haar woningen die past bij deze mensen én dit marktgebied. Er zijn de afgelopen jaren veel woningen gerenoveerd en ook zijn alle woningen waarbij dat mogelijk was, voorzien van isolerende voorzieningen.

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

4.2 Sloopbeleid

In 2017 hebben we zes huurwoningen aan de Baron de Liedelstraat in Nieuw Bergen gesloopt. Dit waren de laatste van 55 zogenaamde hoogbouwoningen uit 1967. Deze woningen waren kwalitatief én functioneel erg slecht en voldeden daardoor niet aan de kwaliteitseisen die we aan onze woningen stellen. Op de locatie die daarmee vrij is gekomen, worden vier nieuwe multiwoningen in de sociale huur gebouwd. De provincie Limburg heeft ons voor deze transformatie een subsidie toegekend van € 97.273.

Rijksweg 121, Mook

Er is ook een commercieel gebouw aan de Rijksweg 121 in Mook gesloopt. Dit gebouw dat in het verleden een horecafunctie had, hebben we in 2007 aangekocht om hier koopwoningen met huurwoningen te gaan realiseren. Door de crisis, waardoor de planvorming lang is uitgebleven en nu de Woningwet de ontwikkeling van koopwoningen verbiedt, hebben we de gebouwen gesloopt en wordt de kavel verkocht aan een projectontwikkelaar. Deze wil hier geen woningen ontwikkelen, maar een supermarkt dat binnen de huidige bestemming past.

Kloosterweg, Siebengewald

Na een forse brand in het appartementencomplex aan de Kloosterweg in Siebengewald, hebben we besloten dit gebouw te slopen en de vervanger ervan in het bestemmingsplan de Bessembiender te bouwen. De sloopvergunning is bij de gemeente Bergen ingediend, maar omdat het een gemeentelijk monument betreft dient er een besluit genomen te worden door het college van de gemeente Bergen. Als de omgevingsvergunning sloop is verleend, slopen we het gebouw en richten de locatie die vrij komt opnieuw in als groene ruimte.

4.3 Kwaliteit voorraad

Jaarlijks investeren we miljoenen euro's in het goed onderhouden en verduurzamen van de woningen en de technische installaties. De bouwtechnische en functionele kwaliteit van de woningvoorraad is daardoor goed op orde.

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

Totaaloverzicht onderhoudskosten 2017

| | Begroot | Gerealiseerd | Vershil |
|---|------------------|------------------|----------------|
| Gepland instandhoudingsonderhoud | 1.359.100 | 1.010.562 | 348.538 |
| Ongepland instandhoudingsonderhoud | 818.200 | 920.445 | -102.245 |
| Klachtenonderhoud | 150.200 | 173.907 | -23.707 |
| Klachtenonderhoud cv | 106.600 | 116.604 | -10.004 |
| Basispakket service onderhoud | 75.500 | 71.637 | 3.863 |
| Mutatieonderhoud | 100.900 | 117.855 | -16.955 |
| Glasschades en eigen risico verzekeringsschades | 0 | 19.452 | -19.452 |
| Totaal | 2.610.500 | 2.430.461 | 180.038 |
| Dekking onderhoud eigen onderhoudsdienst | | 187.706 | |
| Totaal in winst- en verliesrekening | | 2.242.757 | |

4.4 Instandhoudingsonderhoud*Gepland onderhoud*

Met uitzondering van enkele technische installaties, heeft het gepland instandhoudingsonderhoud veelal betrekking op het casco-beheer van de woningen. Deze activiteiten zijn begroot en worden uitgevoerd volgens de prognoses in de meerjaren onderhoudsplanning. De uitgangspunten daarbij zijn gebaseerd op ervaringscijfers, onderhoudscyclussen en de voorspelbare levensduur van de individuele bouwdeelen. Door dit onderhoud goed te plannen willen we groot onderhoudsprojecten zoveel mogelijk voorkomen. In 2017 hebben we geen groot onderhoudsproject gehad.

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

Instandhoudingsonderhoudskosten per kostensoort 2017

| Werkzaamheden | Kosten |
|------------------------------------|------------------|
| Terreininrichting | 81.622 |
| Metselwerk voegwerk | 26.227 |
| Timmerwerken, kozijnen, deuren | 43.254 |
| Dakbedekking | 74.056 |
| Schilderwerken | 367.534 |
| Installaties | 43.768 |
| Gebouwenbeheer en brandbestrijding | 6.397 |
| Verwarmingsinstallatie | 228.609 |
| Liftinstallaties algemeen | 26.338 |
| Adviesdiensten | 59.889 |
| Overig | 52.867 |
| Totaal | 1.010.562 |

Ongepland instandhoudingsonderhoud

Uiteraard blijft er 'gepland' onderhoud bestaan dat niet gepland kan worden uitgevoerd. Dit deel is op basis van eenheden en eenheidskosten begroot op basis van een budget per woning. Dit soort onderhoud voeren we uit op basis van vraagsturing door de huurder of bij woningmutatie. In 2017 zijn er 22 toiletrenovaties uitgevoerd, 30 keukens vervangen en 29 badkamers gerenoveerd. Daarnaast hebben 13 huurders een vergoeding ontvangen voor het zelf aanpassen van de toilet, keuken of badkamer.

Ongeplande instandhoudingsonderhoudskosten per kostensoort 2017

| Werkzaamheden | Kosten |
|---------------------------|----------------|
| Badkamers | 321.575 |
| Keukens | 156.523 |
| Toiletten | 122.118 |
| Stukadoor | 87.877 |
| Asbest | 47.916 |
| Elektrotechnisch | 29.166 |
| Riolering | 25.180 |
| Binneninrichting algemeen | 19.940 |
| Plafond | 19.338 |
| Kozijnen, ramen en deuren | 17.512 |
| Verwarmingsinstallatie | 15.919 |
| Installaties en sanitair | 14.329 |
| Terrein | 10.868 |
| Diverse werken | 32.184 |
| Totaal | 920.445 |

4.5 Klachten- en mutatieonderhoud en basispakket service onderhoud

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

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

Klachten- en mutatieonderhoudskosten en basispakket service onderhoud 2017

| Kosten in € per vhe/jaar | Kosten | Per VHE |
|--|-----------------|----------------|
| Klachtenonderhoud | 173.907 | 69 |
| Klachtenonderhoud cv | 116.604 | 46 |
| Basispakket serviceonderhoud | 71.637 | 29 |
| Mutatieonderhoud | 117.855 | 47 |
| Verzekeringen | 19.452 | 8 |
| Dekking onderhoud eigen onderhoudsdienst | -187.706 | 74 |
| Totaal | 311.749 | 124 |

4.6 Opgeleverde woningen in 2017

2017 is een relatief rustig nieuwbouwjaar geweest. We hebben een project dat bestaat uit één ouderenappartement met zeven zorgappartementen voor de stichting Samen Bijzonder (onderdeel van de Driestroom) opgeleverd. De woningen worden bewoond door jongeren met een verstandelijke beperking. De dagelijkse begeleiding is in handen van een ouderpaar dat ook de 24-uurs toezicht coördineert. Alle woningen vallen binnen de sociale huursector.

Gennep, Kalboerstraat

| | |
|--------------------------|---|
| <i>Bouwplan</i> | <i>Driestroomhuis met 8 sociale zorgwoningen met gezamenlijke huiskamer en keuken</i> |
| <i>Architect</i> | <i>Architectenbureau Olieslagers, Nieuw Bergen</i> |
| <i>Aannemer</i> | <i>Nebuvast en BCP Bouw, Cuijk</i> |
| <i>Aanbestedingsvorm</i> | <i>Turnkey</i> |
| <i>Financiering</i> | <i>Daeb</i> |

Het ontwikkelconcept is hetzelfde als dat van een zogenaamd 'Thomashuis'. Het ontwerp van het gebouw is afgeleid van een zelfde woning in Afferden. Hiermee konden we de kosten aan de voorzijde beheersen en wisten we dat er een haalbaar plan ontstond. De architectonische bouwkundige kwaliteit van het gebouw is hoogwaardig. Hiermee is een gebouw gerealiseerd dat ook in de toekomst goede exploitatiemogelijkheden heeft. Zo kan het gebruikt worden bij allerlei zorgconcepten.

4.7 Woningprojecten in uitvoering 2017

Aan het einde van 2017 zijn we nog gestart met de uitvoering van enkele nieuwe bouwprojecten.

Nieuw Bergen, Baron de Liedelstraat

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

Nadat de eerste acht multiwoningen uit dit project van twaalf woningen zijn opgeleverd, wordt nu de laatste fase gerealiseerd. Na de sloop van zes bestaande hoogbouwoningen worden op deze locatie vier nieuwe multiwoningen gebouwd. Het ontwerp van de woningen is afgeleid van eerdere projecten aan de Keulerstraat en de Afferdse Heide in Afferden. Doordat we de stap naar gasloos bouwen hebben gezet, worden deze woningen niet meer op het gasnet aangesloten. Daarvoor worden ze voorzien van PV-zonnepanelen en een warmtepomp als warmtevoorziening. Hiermee zijn ze zeker nog niet energieneutraal, maar voldoen ze al redelijk goed aan de eisen die aan BENG worden gesteld.

Milsbeek, Plateel

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

Eind 2017 is ook voor dit project opdracht verstrekt aan de aannemer. Het project is redelijk kostbaar omdat het een lastige ontwikkelingslocatie is. Door de verdraaide vormgeving ontstaan hoge bouwkosten, maar ook de historische locatiekosten zijn aanzienlijk hoog voor sociale woningbouw. Behalve de woningen en appartementen, wordt er ook een huiskamer voor ouderen gerealiseerd. Met de aanliggende woningen en de tegenovergelegen seniorenwoningen is de aanwezigheid van toekomstige gebruikers al goed op orde.

De bouwstijl is in beginsel afgeleid van een eerder gebouwd project in Siebengewald. Op aanwijzing van de welstandscommissie is de esthetische vormgeving van het plan toch nog aanzienlijk gewijzigd. Ook voor dit complex geldt dat de woningen gasloos worden en net als het project in Nieuw Bergen worden voorzien van PV-zonnepanelen en warmtepompen.

Venray, Kruisstraat

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

Dit project is ons door projectontwikkelaar Venterra uit Venlo aan Destion geboden. We hebben uiteindelijk voor de realisatie van dit project gekozen, omdat we hiervoor door Dichterbij – een belangrijke belanghouder van Destion - als toekomstige huurder gevraagd zijn. Zij willen samen met Met-GGZ in deze appartementen mensen voor begeleid wonen huisvesten. In 2017 is onderhandeld over het uiteindelijke ontwerp en de kwaliteit van de appartementen en de betaalbaarheid ervan. Omdat deze laatste onder druk stond, heeft de provincie Limburg besloten subsidie voor dit project te verstrekken van € 267.750. Hiervoor moeten de appartementen in het kader van scheiden van wonen en zorg worden verhuurd. Afspraken hierover zijn met Dichterbij en Met-GGZ gemaakt.

Omdat Destion niet in Venray actief is, worden de woningen zodanig uitgevoerd dat ze onderhoudsarm zijn. Dit project wordt nog aangesloten op het gasleidingnet en hebben maar enkele zonnepanelen voor algemene voorzieningen. De architectuur is wel zeer fraai en de woningen hebben een gunstige ligging in het centrum van Venray. Nu het project zijn definitieve vorm heeft gekregen en de koopsom is ondertekend, zijn we in overleg met een collega corporatie voor het eventueel overnemen van het project.

4.8 Projecten in ontwikkeling

Behalve dat er gestart is met bovenstaande projecten, zijn we nog met andere bouwprojecten aan de slag. Enkele daarvan lopen al vele jaren, maar omdat we van de kwaliteit en vraag naar deze woningen overtuigd zijn, houden we eraan vast. Hieronder een overzicht van enkele bouwprojecten waaraan we werken en die zover gevorderd zijn dat er in 2018 met de realisatie ervan kan worden begonnen.

Afferden, Vliegenkamp

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

In het bestemmingsplan Afferdse Heide in Afferden worden acht multiwoningen gebouwd. De aanvraag voor de omgevingsvergunning is eind 2017 ingediend en wordt begin 2018 verleend. De woningen zijn dezelfde als eerder in dit bestemmingsplan zijn gebouwd en de woningen die in Nieuw Bergen aan de Keulerstraat zijn gebouwd. De woningen worden net als die in het plan Baron de Liedelstraat gasloos gebouwd en voorzien van PV-zonnepanelen en warmtepompen. Ook is de architectuur en materiaalafwerking hetzelfde. Ook deze woningen zijn zeker nog niet energieneutraal, maar voldoen eveneens al redelijk goed aan de eisen voor BENG.

Siebengewald, Bessembiender

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

Deze bouwlocatie aan de Bessembiender is al vanaf het ontwerp bestemmingsplan (2006) bestemd voor de bouw van een wozoco door Destion.

Destijds was het de bedoeling om hier in samenwerking met de Zorggroep zeven tot negen zorgappartementen met een ontmoetingsruimte te bouwen. In het bestemmingsplan hebben we enkele jaren geleden tien multiwoningen gebouwd. Omdat er in het dorp geen draagvlak is voor een huiskamer voor ouderen en de verwachtingen van een wozoco zijn achterhaald, hebben we besloten om hier vijf appartementen ter vervanging van de afgebrande appartementen aan de Kloosterweg te bouwen.

Het appartementencomplex heeft twee gelijkvloerse appartementen op de begane grond en drie kleinere appartementen op de verdieping, welke met een trap bereikbaar zijn. De bouwstijl sluit aan bij de tien eerder gebouwde woningen. Deze woningen worden eveneens gasloos gebouwd en voorzien van PV-zonnepanelen en warmtepompen voor de verwarmingsinstallatie.

Mook, Kerkstraat/Rijksweg

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

De locatie is destijds in 2008 aangekocht om er starterskoopwoningen te bouwen. Door de crisis is dat plan niet meer tot uitvoering gekomen. Om op deze planlocatie in crisistijd toch een kwalitatieve herontwikkeling te realiseren is in 2015 besloten hier tien gezinswoningen en zes appartementen in de sociale huur te ontwikkelen. Helaas kreeg het gewenste plan niet de goedkeuring van de welstandscommissie en hebben we vanwege de veranderde koopwoningmarkt het plan geannuleerd. Nu worden er koopwoningen en vier sociale huurwoningen gebouwd. De multiwoningen worden in een boerderijstijl gebouwd. Ze worden ook gasloos en voorzien van zonnepanelen en warmtepompen. Destion verkoopt de bouw kavels en de koopwoningen worden op risico van de aannemer gebouwd.

Middelaar, Kerkplein

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

Het idee om te bouwen op deze locatie is in 2009 ontstaan toen de gemeente Mook en Middelaar voor de funding van MFC De Koppel op zoek was naar grondverkoopopbrengsten. De bieding die Destion destijds daarvoor heeft gedaan, was samen met de gemeente tot stand gekomen en gebaseerd op een residuele grondwaarde bij een ontwikkeling van koopappartementen. De gemeente heeft daarna het bestemmingsplan nader uitgewerkt en vastgesteld. Mede door de crisis en later de nieuwe Woningwet - welke de ontwikkeling van koopwoningen door woningcorporaties verbiedt - is dit plan zo niet meer uitvoerbaar. Omdat de gemeente op basis van ons bod heeft geïnvesteerd in het MFC dat overigens ons eigendom is geworden, voelen we ons verplicht om op deze locatie appartementen te ontwikkelen.

In de plaats van zes koopappartementen willen we hier vijf appartementen bouwen in dezelfde bouwstijl als in Siebengewald. De appartementen krijgen een fraai uitzicht op de uiterwaarden van de Maas. Het plan wordt in 2018 uitgewerkt in samspraak met de architectuurvereniging Mooi Middelaar. De uitgangspunten zijn dezelfde als voor het complex in Siebengewald, maar kunnen op basis van bestemmingsplan en welstandstoets worden aangepast. De duurzaamheids-uitgangspunten zijn dezelfde als bij het bouwplan in Siebengewald. Ze worden ook gasloos en voorzien van zonnepanelen en warmtepompen. Destion verkoopt de bouw kavels en de koopwoningen worden op risico van de aannemer gebouwd.

4.9 Aankoop bestaande woonegelegenheden

In 2017 is de woonzorgzone Libermannhof in Gennep aangekocht. Het complex bestaat uit drie woongebouwen met in totaal 73 appartementen. Het complex was eigendom van de Congregatie van de Heilige Geest. Omdat het aantal paters afneemt, wordt deze locatie op termijn te omvangrijk voor de Congregatie. Men vond het daarom tijd om de volledige locatie te verkopen en delen ervan voor eigen gebruik terug te huren. Nu geldt dat nog voor twee gebouwen, maar dat zal snel afnemen tot een gebouw, de Spiritijnenhof. Gebouw de Libermannhof werd al verhuurd aan Proteion, een zorgorganisatie. Deze huurovereenkomst wordt in beginsel voortgezet, maar ondertussen gaan we aan de slag met de uitbreiding van het complex met achttien PG-verpleegplaatsen en misschien ook een hospice. De plannen worden in 2018 verder uitgewerkt en als alles goed verloopt, kunnen we eind dat jaar misschien nog met de bouwwerkzaamheden beginnen.

4.10 Isolatie, milieu en duurzaamheid

Isolatiemaatregelen

Onze woningen zijn daar waar technisch mogelijk voorzien van isolatie. Zo nu en dan stuiten we op situaties waarbij oude isolatie niet meer voldoet. Dan isoleren we opnieuw. Dit jaar zijn er geen isolatiemaatregelen getroffen.

EPA-label

We hebben alle labels in beeld. Een groot deel 1.600 labels vallen nog onder de oude systematiek (voor 2015). Stap voor stap vernieuwen we de labels naar de nieuwe Energie Index. Inmiddels hebben we 700 woningen voorzien van dit nieuwe label. Gemiddeld komen we uit op label B. In de gemeente Mook en Middelaar ligt dat gemiddelde iets lager en moeten we nog een stap zetten.

Gemiddeld Energie Index per gemeente

| Gemeente | Gemiddeld voor 2015 | Gemiddeld na 2015 | Gemiddeld label |
|-------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| Bergen | 1,24 | 1,24 | B |
| Gennep | 1,30 | 1,25 | B |
| Mook en Middelaar | 1,34 | 1,45 | C |
| Heumen | 0,50 | | A++ |
| Totaal | 1,27 | 1,31 | B |

Overige duurzaamheidsmaatregelen

In 2017 hebben we geen specifieke duurzaamheidsmaatregelen genomen. Wel hebben we een slag gemaakt met het in kaart brengen van de woningen die aandacht verdienen. De C-labels en lager. In de toekomst zijn de duurzaamheidsmaatregelen gekoppeld aan planmatig onderhoudswerkzaamheden, daar waar nog verder verbetering nodig is.

4.11 Veiligheid in en om het huis

Op het gebied van veiligheid heeft Destion de afgelopen jaren veel investeringen gedaan. In 2017 zijn nog enkele voorzieningen in en rondom de woningen getroffen, die onderdeel uitmaken van onderhoudswerkzaamheden. Het aanbrengen van inbraakwerend hang- en sluitwerk op deuren en ramen gebeurt daar waar nog nodig in combinatie met het uitvoeren van schilderwerk.

Rookmelders

In al onze woningen zijn rookmelders aanwezig. Daar waar nodig geven we tips en adviezen aan de bewoners om ze te onderhouden.

Veilige en verlichte achterpaden

In 2017 zijn geen specifieke maatregelen getroffen om de achterpaden veiliger te maken. De punten die nog voor verbetering in aanmerking komen, zijn samengepakt en worden als project uitgevoerd in 2018.

4.12 Geriefsverbeteringen

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

Als huurders extra voorzieningen wensen, en deze niet in het basispakket van Destion zitten, dan is het mogelijk de voorziening tegen betaling van een huurverhoging aan te laten brengen.

Geriefsverbeteringen verrekenen we in lijn met de WWS-punten.

In 2017 hebben we in negen woningen geriefverbeteringen doorgevoerd rondom cv-ketels en/of installatie. Eén woning heeft een complete renovatie ondergaan en bij één maatschappelijk gebouw (MFC) zijn zonnepanelen geplaatst.

Geriefverbeteringen Destion 2017

| Soort investering | Aantal | Totaal investering in € |
|------------------------------------|--------|-------------------------|
| Cv-installaties compleet vernieuwd | 4 | 22.635 |
| Cv-ervangen | 5 | 9.604 |
| Renovatie woning | 1 | 34.981 |
| Zonnepanelen MFC | 1 | 46.337 |

4.13 Asbestbeleid

Het Asbestbeleidsplan is geïmplementeerd. We verwijderen asbest daar waar het vanuit instandhoudingsonderhoud meegenomen kan worden. In 2017 hebben we € 47.916 uitgegeven aan asbestonderzoek en -sanering.

5. Verhuur van woningen

5.1 Huurprijsbeleid

Het huurbeleid van Destion is gericht op het betaalbaar houden van de woningen en zo mogelijk het differentiëren ervan op basis van huurderschap. Dit laatste is in 2017 verder uitgewerkt in een noodzakelijke gegevensverzameling. Nu beschikken we over de huurduur van alle huurders van Destion en gaan we in 2018 aan de slag met huurbeleid dat recht doet aan de trouwe huurder. Verder hebben we in het nieuwe ondernemingsplan gesteld dat we huurverhogingen afstemmen op de inflatie van het voorgaande jaar, dus zonder opslag.

Harmoniseren

Nu het woningwaarderingstelsel volledig is doorgevoerd en er niet op voorhand weer wijzigingen te verwachten zijn, kunnen we verder met het harmoniseren van de huurprijzen bij mutatie van de woningen. In 2018 wordt het beleid daarvoor opgesteld en is het eerste proefjaar van dit beleid. Het komt erop neer dat de huurprijzen van de woningen tegen de gemiddelde puntprijs van Destion worden vastgesteld.

5.2 Huurverhoging 2017

In 2017 heeft Destion niet het maximale huurverhogingspercentage doorgevoerd dat door het ministerie van Wonen en Rijksdienst was vastgesteld voor de jaarlijkse huurverhoging. Na raadpleging van de Huurdersraad en hun positief advies, is een percentage van 0,3% voor alle woningen toegepast.

Er is dus ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging aan huurders met een hoger inkomen opgelegd. In de afgelopen vijf jaar is er een keer een inkomensafhankelijke huurverhoging geweest. Daarmee hebben we ook de huurstijgingen voor deze groep kunnen reduceren.

5.3 Huurprijs 2017

Met de huurverhogingen, de toegevoegde nieuwbouw en de verwerking van alle geleverde geriefverbeteringen kwam de gemiddelde huurprijs van Destion in 2017 uit op € 513,30 per woning. Met een gemiddeld aantal woningwaarderingpunten (WWS > 1 december 2017) van 171 punten per woning komt dit komt neer op gemiddeld een percentage van 60,4 % van de maximaal redelijke huurprijs.

5.4 Woningvoorraad en woningverkoop

Op basis van het in 2009 vastgestelde verkoopbeleid, zijn er 351 van de 545 gelabelde eengezinswoningen niet verkocht. In 2017 zijn op basis van dit beleid negentien bestaande gezinswoningen verkocht. De volgende tabellen laten per gemeente en kernen een overzicht zien van de woningvoorraad op 31 december 2017, verdeeld naar huurprijsklassen.

Woningvoorraad per gemeente naar prijsklasse per 31 december 2017*

| Gem / huurprijsklasse in € | < 414,02 | 414,02-592,55 | 592,55-635,05 | > 635,05 | Totaal |
|----------------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| Bergen | 111 | 969 | 128 | 50 | 1.258 |
| Gennep | 25 | 380 | 45 | 26 | 476 |
| Mook en Middelaar | 91 | 409 | 25 | 14 | 539 |
| Heumen | | 9 | | | 9 |
| Totaal absoluut | 227 | 1.767 | 198 | 90 | 2.282 |
| Totaal relatief | 9,95% | 77,43% | 8,68% | 3,94% | 100% |

* exclusief Maasduinen Staete, Libermannhof en groepswoningen Zorggroep en Dichterbij

Woningvoorraad gemeente Bergen naar prijsklasse per 31 december 2017*

| Kern / huurprijsklasse in € | < 414,02 | 414,02-592,55 | 592,55-635,05 | > 635,05 | Totaal |
|-----------------------------|-------------|---------------|---------------|-------------|--------------|
| Afferden | 25 | 153 | 6 | 0 | 184 |
| Nieuw Bergen en Bergen | 41 | 472 | 87 | 39 | 639 |
| Siebengewald | 11 | 149 | 4 | 0 | 164 |
| Well | 30 | 135 | 24 | 11 | 200 |
| Wellerlooi | 4 | 60 | 7 | 0 | 71 |
| Totaal absoluut | 111 | 969 | 128 | 50 | 1.258 |
| Totaal relatief | 8,8% | 77,0% | 10,2% | 4,0% | 100% |

* exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen Zorggroep en Dichterbij

Woningvoorraad gemeente Gennep naar prijsklasse per 31 december 2017*

| Kern / huurprijsklasse in € | < 414,02 | 414,02-592,55 | 592,55-635,05 | > 635,05 | Totaal |
|-----------------------------|-------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
| Heijen | 13 | 77 | 25 | 0 | 115 |
| Milsbeek | 3 | 136 | 1 | 0 | 140 |
| Ven-Zelderheide | 1 | 28 | 3 | 0 | 32 |
| Ottersum | 8 | 125 | 12 | 16 | 161 |
| Gennep | 0 | 14 | 4 | 10 | 28 |
| Totaal absoluut | 25 | 380 | 45 | 26 | 476 |
| Totaal relatief | 5,3% | 79,8% | 9,4% | 5,5% | 100% |

* exclusief Libermannhof en groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad gemeente Mook en Middelaar naar prijsklasse per 31 december 2017*

| Kern / huurprijsklasse in € | < 414,02 | 414,02-592,55 | 592,55-635,05 | > 635,05 | Totaal |
|-----------------------------|--------------|---------------|---------------|-------------|--------------|
| Molenhoek | 41 | 169 | 20 | 4 | 234 |
| Mook | 50 | 214 | 4 | 3 | 271 |
| Middelaar | 0 | 26 | 1 | 7 | 34 |
| Totaal absoluut | 91 | 409 | 25 | 14 | 539 |
| Totaal relatief | 16,9% | 75,9% | 4,6% | 2,6% | 100 % |

* exclusief groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad gemeente Heumen naar prijsklasse per 31 december 2017*

| Kern / huurprijsklasse in € | < 414,02 | 414,02-592,55 | 592,55-635,05 | > 635,05 | Totaal |
|-----------------------------|----------|---------------|---------------|----------|-------------|
| Heumen | 0 | 9 | 0 | 0 | 9 |
| Totaal absoluut | | 9 | | | 9 |
| Totaal relatief | | 100% | | | 100% |

In 2017 hebben we bij de toewijzing van de woningen rekening gehouden met het passend toewijzen ervan. De huurprijsgrenzen van de huurtoeslag categorieën zijn daarbij van belang. Een huurprijs tot en met € 592,55 behoort tot de categorie betaalbaar. Bovenstaande tabellen laten zien dat bij Destion 87,4% van de woningen in deze categorie vallen.

De woningvoorraad van Destion bestaat grotendeels nog steeds uit gezinswoningen. De vraag naar huurwoningen van gezinnen neemt juist af terwijl de vraag naar multiwoningen blijft toenemen. Als gevolg van de krapte op de koopwoningmarkt die in de crisis is ontstaan, is de vraag naar sociale huurwoningen nog steeds erg hoog. Dit is niet in lijn met de demografische ontwikkelingen en past ook niet in de lange termijnstrategie van Destion. Omdat we verwachten dat deze krapte binnen enkele jaren wordt ingelopen, houden we vast aan onze transformatiestrategie. We verwachten dat wanneer het aanbod koopwoningen en de financierbaarheid ervan weer toeneemt, de vraag naar huurwoningen door jongeren weer af neemt. Ook de vergrijzing van huurders van Destion met 25% 75-plussers, zal op relatief korte termijn ervoor zorgen dat er meer woningen beschikbaar komen.

Ook zien we dat het huurbeleid van de overheid ervoor zorgt dat huishoudens met hogere inkomens geen sociale huurwoning meer mogen betrekken. Dat betekent dat veel woningzoekenden die bij ons geregistreerd staan niet meer in aanmerking komen voor onze woningen.

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

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

Woningvoorraad per gemeente en type per 31 december 2017*

| Gem/woningtype | Gezins-woning | Gezins-app. | Senioren-woning | Senioren-app. | HAT-app. | HAT-woning | Woon-wagen | Totaal |
|------------------------|---------------|--------------|-----------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Bergen | 736 | 22 | 323 | 61 | 76 | 36 | 4 | 1.258 |
| Gennep | 288 | 0 | 129 | 25 | 29 | 5 | 0 | 476 |
| Mook en Middelaar | 289 | 6 | 72 | 66 | 90 | 12 | 4 | 539 |
| Heumen | | | | | 9 | | | 9 |
| Totaal absoluut | 1.313 | 28 | 524 | 152 | 204 | 53 | 8 | 2.282 |
| Totaal relatief | 57,54% | 1,23% | 22,96% | 6,66% | 8,94% | 2,32% | 0,35% | 100% |

* exclusief Maasduinen Staete, Libermannhof en groepswoningen Zorggroep en Dichterbij

Woningvoorraad Bergen per kern en type per 31 december 2017*

| Kern/woningtype | Gezins-woning | Gezins-app. | Senioren-woning | Senioren-app. | HAT-app. | HAT-Woning | Woon-wagen | Totaal |
|-------------------------|---------------|-------------|-----------------|---------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Afferden | 97 | 3 | 71 | 3 | 8 | 2 | 0 | 184 |
| Nieuw Bergen/ Bergen | 370 | 19 | 119 | 34 | 63 | 30 | 4 | 639 |
| Siebengewald | 111 | 0 | 51 | 0 | 0 | 2 | 0 | 164 |
| Well | 103 | 0 | 66 | 24 | 5 | 2 | 0 | 200 |
| Wellerlooi | 55 | 0 | 16 | 0 | 0 | 0 | 0 | 71 |
| Totaal absoluut | 736 | 22 | 323 | 61 | 76 | 36 | 4 | 1.258 |
| Totaal relatief | 58,5% | 1,7% | 25,7% | 4,8% | 6,1% | 2,9% | 0,3% | 100% |

* exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen Zorggroep en Dichterbij

Woningvoorraad Gennep per kern en type per 31 december 2017*

| Kern/woningtype | Gezins-woning | Gezins-app. | Senioren-woning | Senioren-app. | HAT-app. | HAT-woning | Woon-wagen | Totaal |
|------------------------|---------------|-------------|-----------------|---------------|-------------|-------------|------------|-------------|
| Heijen | 78 | 0 | 32 | 0 | 0 | 5 | 0 | 115 |
| Gennep | 6 | 0 | 8 | 7 | 7 | 0 | 0 | 28 |
| Milsbeek | 86 | 0 | 40 | 0 | 14 | 0 | 0 | 140 |
| Ven-Zelderheide | 16 | 0 | 15 | 0 | 1 | 0 | 0 | 32 |
| Ottersum | 102 | 0 | 34 | 18 | 7 | 0 | 0 | 161 |
| Totaal absoluut | 288 | 0 | 129 | 25 | 29 | 5 | 0 | 476 |
| Totaal relatief | 60,5% | 0% | 27,1% | 5,3% | 6,1% | 1,0% | 0% | 100% |

* exclusief Libermannhof en groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad Mook en Middelaar per kern en type per 31 december 2016*

| Kern/woningtype | Gezins-woning | Gezins-app. | Senioren-woning | Senioren-app. | HAT-app. | HAT-woning | Woon-wagen | Totaal |
|------------------------|---------------|-------------|-----------------|---------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| Molenhoek | 105 | 0 | 24 | 60 | 38 | 3 | 4 | 234 |
| Mook | 170 | 6 | 28 | 6 | 52 | 9 | 0 | 271 |
| Middelaar | 14 | 0 | 20 | 0 | 0 | 0 | 0 | 34 |
| Totaal absoluut | 289 | 6 | 72 | 66 | 90 | 12 | 4 | 539 |
| Totaal relatief | 53,6% | 1,1% | 13,4% | 12,2% | 16,7% | 2,3% | 0,7% | 100% |

* exclusief groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad Heumen en type per 31 december 2017*

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

5.5 Woningmutaties en leegstand

Destion heeft geen structurele leegstand binnen haar huurwoningbezit. De huurderving als gevolg van woningmutaties is nog altijd relatief laag. In 2017 bedroeg de leegstand 0,50%. In 2017 zijn 111 woningen toegewezen aan een nieuwe huurder. Rekening houdend met de vierentwintig opgezegde woningen voor de verkoop, komt de mutatiegraad in 2017 uit op 5,9 %. Alle toegewezen woningen behoren tot de categorie sociale huurwoningen.

Vierentwintig bestaande huurwoningen werden in 2017 verkocht. Deze zijn verkocht aan huurders en niet huurders. Zeven woningen zijn regulier verkocht en zeventien met Slimmer Kopen®, waarbij tot bij doorverkoop van de woning, een korting wordt verstrekt van maximaal 30%.

De volgende tabellen laten per gemeente zien van welk type woningen in 2017 de huurovereenkomsten werden opgezegd en nieuwe werden aangegaan.

Woningtoewijzingen 2017

| Gemeente/kern | Gezins appartement | Gezins woning | hat-appartement | hat-woning | Senioren appartement | Senioren woning | Totaal |
|--------------------------|--------------------|---------------|-----------------|------------|----------------------|-----------------|------------|
| Bergen | 2 | 22 | 11 | 3 | 5 | 13 | 56 |
| Afferden | | 2 | 1 | | | 4 | 7 |
| Bergen | | 1 | 2 | | | | 3 |
| Nieuw Bergen | 2 | 8 | 8 | 3 | 1 | 3 | 25 |
| Siebengewald | | 4 | | | | 2 | 6 |
| Well | | 6 | | | 4 | 3 | 13 |
| Wellerlooi | | 1 | | | | 1 | 2 |
| Gennep | | 9 | 4 | | 4 | 8 | 25 |
| Gennep | | 1 | 2 | | 2 | | 5 |
| Heijen | | 6 | | | | 1 | 7 |
| Milsbeek | | | | | | 4 | 4 |
| Ottersum | | 2 | 2 | | 2 | 2 | 8 |
| Ven-Zelderheide | | | | | | 1 | 1 |
| Mook en Middelaar | | 7 | 9 | | 5 | 8 | 29 |
| Middelaar | | | | | | 2 | 2 |
| Molenhoek | | 3 | 4 | | 4 | 3 | 14 |
| Mook | | 4 | 5 | | 1 | 3 | 13 |
| Heumen | | | 1 | | | | 1 |
| Heumen | | | 1 | | | | 1 |
| Eindtotaal | 2 | 38 | 25 | 3 | 14 | 29 | 111 |

5.6 Toewijzen van woningen

Bij het toewijzen van woningen in haar werkgebied hanteert Destion een combinatie van een distributie- en aanbodmodel. Daarbij is het moment van inschrijving als woningzoekende het toewijzingscriterium: de inschrijfduur de toewijzingsvolgorde. In april 2017 is het criterium woonduur vervallen voor woningzoekenden met een langere inschrijfduur dan vijf jaar.

Alle vrijkomende huurwoningen zijn in 2017 op drie manieren gepubliceerd.

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

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

Europese beschikking

Jaarlijks mogen we 80% van onze vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen (prijsspeil 2017) tot € 36.165. 10% mogen we toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349. 10% mag toegewezen worden aan een hoger inkomen. Wij benutten deze ruimte voor senioren met een inkomen tot € 46.262. Het gaat niet alleen over onze toewijzingen, maar ook over de toewijzingen van derden.

In 2017 zijn we ruim onder deze 20% grens gebleven. Er zijn maar zeven woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de inkomensnorm. Per saldo is dit 6,5% van al onze sociale huurwoning toewijzingen in 2017.

Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten vanaf 1 januari 2017 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens verhuren. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is. Destion kiest voor de nullijn. We hebben geen woningen toegewezen die niet passend zijn.

Woningruil

Voor huurders van Destion is het ook mogelijk om onder voorwaarden hun huurwoning te ruilen. Hiermee willen we de woonkeuzevrijheid en mobiliteit van onze huurders bevorderen zonder dat men zich daarvoor hoeft in te schrijven. De website van Destion is hiervoor voorzien van een 'prikbord' waarop iemand de gewenste ruiling kenbaar kan maken. In 2017 hebben op basis van woningruil twee huurders met elkaar gewisseld van woning.

Woningaanbod 2017

De volgende tabellen laten per gemeente het aantal geadverteerde woningen en reacties per dorp en woningtype in 2016 zien. De woningen die zijn verkocht en de woningen die zijn aangeboden aan urgenten of statushouders zijn hierin niet opgenomen. We zien dat gemiddeld het aantal reacties in alle drie de gemeenten toeneemt. De laatste jaren wordt de toename grotendeels veroorzaakt door de economische crisis en de (tijdelijk) grotere vraag naar huurwoningen die hiervan het gevolg is. Afgelopen jaar zijn we gestopt met het criterium woonduur. Door puur op inschrijftijd te selecteren is de gemiddelde inschrijftijd nog verder toegenomen. Gemiddeld is dit 69 maanden en varieert de inschrijftijd van 8 maanden tot 15 jaar. Niet alle woningzoekenden zijn actieve woningzoekenden. In 2017 hebben we ervoor gezorgd dat we in het systeem zicht krijgen op of iemand actieve woningzoekende is aan de hand van reacties op woningaanbod. Hiermee verwachten we een representatiever beeld te krijgen van het aantal woningzoekenden dat actief op zoek is naar een woning.

Reacties gemeente Bergen

| Gemeente/kern/type woning | Woningen | Reacties totaal | Reacties gemiddeld |
|---------------------------|-----------|-----------------|--------------------|
| Bergen | 39 | 1.907 | 49 |
| Afferden | 7 | 346 | 49 |
| Gezinswoning | 2 | 106 | 53 |
| hat-appartement | 1 | 36 | 36 |
| seniorenwoning | 4 | 204 | 51 |
| Bergen | 2 | 117 | 59 |
| Gezinswoning | 1 | 76 | 76 |
| hat-appartement | 1 | 41 | 41 |
| Nieuw Bergen | 13 | 831 | 64 |
| gezinsappartement | 1 | 54 | 54 |
| Gezinswoning | 6 | 425 | 71 |
| hat-appartement | 4 | 223 | 56 |
| hat-woning | 2 | 129 | 65 |
| Siebengewald | 4 | 192 | 48 |
| gezinswoning | 3 | 147 | 49 |
| seniorenwoning | 1 | 45 | 45 |
| Well | 11 | 365 | 33 |
| gezinswoning | 4 | 180 | 45 |
| seniorenappartement | 4 | 85 | 21 |
| seniorenwoning | 3 | 100 | 33 |
| Wellerlooi | 2 | 56 | 28 |
| gezinswoning | 1 | 24 | 24 |
| Seniorenwoning | 1 | 32 | 32 |

Reacties gemeente Gennep

| Gemeente/kern/type woning | Woningen | Reacties totaal | Reacties gemiddeld |
|---------------------------|-----------|-----------------|--------------------|
| Gennep | 18 | 704 | 39 |
| Gennep | 3 | 156 | 52 |
| Gezinswoning | 1 | 57 | 57 |
| hat-appartement | 2 | 99 | 50 |
| Heijen | 3 | 77 | 26 |
| Seniorenwoning | 3 | 77 | 26 |
| Milsbeek | 4 | 214 | 54 |
| Gezinswoning | 1 | 66 | 66 |
| hat-appartement | 1 | 39 | 39 |
| Seniorenwoning | 2 | 109 | 55 |
| Ottersum | 6 | 200 | 33 |
| Gezinswoning | 2 | 124 | 62 |
| hat-appartement | 1 | 15 | 15 |
| seniorenappartement | 2 | 27 | 14 |
| seniorenwoning | 1 | 34 | 34 |
| Ven-Zelderheide | 2 | 57 | 29 |
| gezinswoning | 2 | 57 | 29 |

Reacties gemeente Mook en Middelaar

| Gemeente/kern/type woning | Woningen | Reacties totaal | Reacties gemiddeld |
|---------------------------|-----------|-----------------|--------------------|
| Mook en Middelaar | 25 | 1.502 | 60 |
| Middelaar | 2 | 125 | 63 |
| seniorenwoning | 2 | 125 | 63 |
| Molenhoek | 13 | 773 | 59 |
| gezinswoning | 3 | 274 | 91 |
| hat-appartement | 4 | 183 | 46 |
| seniorenappartement | 4 | 165 | 41 |
| seniorenwoning | 2 | 151 | 76 |
| Mook | 10 | 604 | 60 |
| gezinswoning | 2 | 220 | 110 |
| hat-appartement | 5 | 211 | 42 |
| seniorenwoning | 3 | 173 | 58 |

Reacties gemeente Heumen

| Gemeente/kern/type woning | Woningen | Reacties totaal | Reacties gemiddeld |
|---------------------------|----------|-----------------|--------------------|
| Heumen | 1 | 46 | 46 |
| Heumen | 1 | 46 | 46 |
| hat-appartement | 1 | 46 | 46 |

Eind 2017 heeft een herinschrijvingsronde plaatsgevonden voor woningzoekenden. Het aantal woningzoekenden dat zich bij Destion heeft ingeschreven bedraagt nu 3.648. Hiervan bestaat 80% uit mensen die al zelfstandig in een huur- of koopwoning wonen. De oorzaak ervan is -zoals vaker genoemd- nog steeds de nasleep van de economische crisis die door het weg vallen van het consumentenvertrouwen en hoge kredieteisens die banken stellen, zijn weerslag heeft op de koopwoningmarkt in Nederland. Daarnaast is inschrijven bij ons kosteloos en door MijnDestion heel laagdrempelig.

Er zijn veel ouderen op zoek naar een gelijkvloerse multiwoning. Een groot deel van deze groep woningzoekenden bezit een eigen woning. Maar mede door verslechterde koopwoningmarkt en de verkoopbaarheid van de eigen woning, blijven ze langer in hun huidige woning wonen.

Niet alle woningzoekenden geven het dorp van hun voorkeur aan. Onderstaand een overzicht van de aantallen van woningzoekenden die dat wel doen.

Voorkeursdorp en gewenst woningtype van woningzoekenden

| Gewenste plaats/kern | Appartement | Gezinswoning | HAT app. | HAT woning | Senioren App. | Senioren woning | Woon wagen | Totaal |
|--------------------------|-------------|--------------|-----------|------------|---------------|-----------------|------------|--------------|
| Bergen | | | | | | | | |
| Afferden | 21 | 55 | | | | 89 | | 165 |
| Bergen | 28 | 55 | 1 | 4 | 8 | 42 | 2 | 140 |
| Nieuw Bergen | 80 | 228 | 5 | 8 | 10 | 203 | | 534 |
| Siebengewald | 8 | 30 | | 1 | | 53 | | 92 |
| Well | 17 | 52 | | 3 | 7 | 73 | | 152 |
| Wellerlooi | 4 | 11 | | | 2 | 13 | | 30 |
| Gennep | | | | | | | | |
| Gennep | 205 | 213 | 8 | 8 | 36 | 104 | | 574 |
| Heijen | 14 | 45 | | 4 | | 39 | | 102 |
| Milsbeek | 16 | 54 | 1 | 2 | 3 | 77 | | 153 |
| Ottersum | 24 | 51 | | 1 | 2 | 28 | | 106 |
| Ven Zelderheide | 3 | 7 | | | | 20 | | 30 |
| Mook en Middelaar | | | | | | | | |
| Middelaar | 6 | 23 | | 1 | 2 | 36 | | 68 |
| Molenhoek | 121 | 180 | 6 | 12 | 14 | 80 | 2 | 415 |
| Mook | 89 | 187 | 2 | 9 | 16 | 74 | 1 | 378 |
| Eindtotaal | 636 | 1.191 | 23 | 53 | 100 | 931 | 5 | 2.939 |

5.7 Woonfraude

Destion is actief in kleine kernen met veelal een grote sociale controlestructuur. De kans op woonfraude is hierdoor klein. Woonfraude komt in het werkgebied van Destion dan ook bijna niet voor. De relatief 'ontspannen' woningmarkt in de regio speelt hierbij ook een rol. Desalniettemin zijn de medewerkers van Destion alert op woonfraude en letten zij op signalen die op fraude kunnen wijzen. In 2017 hebben we niet met woonfraude te maken gehad.

5.8 Bijzondere aandachtsgroepen

2017 nam de vluchtelingenstroom naar Nederland weer af. Gemeenten en woningcorporaties werken samen en dienen op aanwijzing van het ministerie, zorg te dragen voor het huisvesten van asielzoekers en vluchtelingen die een generaal pardon hebben gekregen. Met de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar is intensief overlegd over de taakstelling die de gemeenten hebben. Mede door herhuisvesting en inzet van collega corporatie Mooiland hebben we de taakstelling gehaald. In Bergen hebben we de taakstelling net niet gehaald. Dit kwam mede door het feit dat we de piek uit 2015 weer moesten herhuisvesten in verband met sloop van het pand. Onderstaande tabel geeft de aantallen per gemeente weer.

Gehuisveste statushouders per gemeente in 2017

| Gemeente | Woningen | Statushouders |
|-------------------|----------|---------------|
| Bergen | 2 | 5 |
| Gennep | 2 | 5 |
| Mook en Middelaar | 2 | 3 |
| Totaal | 6 | 13 |

5.9 Begeleid en beschermd wonen

De maatschappij en politiek verwachten dat woningcorporaties ook de bijzondere aandachtsgroepen zoals: daklozen, verslaafden en ex-gedetineerden aan passende huisvesting helpen. Afgelopen jaar is regionaal veel overleg gevoerd over de groep Beschermd Wonen. Wanneer deze mensen in een woning van Destion willen gaan wonen, krijgen ze geen voorkeursbehandeling. Ze kunnen zich als ieder andere woningzoekende inschrijven en maken daarbij net zoveel kans op een woning.

5.10 Huurbetaling en huurincasso

Met een percentage van 0,50% op 31 december 2017, was de huurachterstand lager dan in 2016, toen bedroeg het percentage nog 0,67%. Het aantal huurachterstanden is wel teruggelopen: van 84 naar 66 huishoudens. Het aantal huurders met een betalingsregeling steeg van 43 naar 48. Wanneer een huurder in betalingsproblemen dreigt te komen, bemiddelen en adviseren de relatiemedewerkers de huurders in deze situaties. Het is voor huurders onder bepaalde voorwaarden mogelijk een kosteloze betalingsregeling te treffen en zo een eventuele ontbinding van de huurovereenkomst te voorkomen.

Destion heeft per 1 september 2017 haar huurincasso aangepast. Uitgangspunten zijn dat we de huurder willen helpen te voorkomen een huurschuld op te bouwen om de ontstane huurschuld beperkt te houden. Dit doen we door de huurder er zo snel mogelijk op te wijzen wat de gevolgen zijn van een huurachterstand. Samen met de huurder denken we dan na over wat de mogelijkheden zijn om de ontstane huurschuld af te lossen.

De administratiekosten van tien euro per te late betaling van de huur hebben we laten vervallen. We trekken eerder aan de bel om te voorkomen dat betalingsproblemen verder oplopen. Destion gaat dus strenger om met late betalende en schakelen direct een deurwaarder in wanneer betaling van de huur uitblijft.

Het komt wel eens voor dat we de kantonrechter moeten verzoeken om ontbinding van de huurovereenkomst vanwege een te hoge huurachterstand of bij ernstige overlast. In 2017 zijn er twee overeenkomsten door de rechter ontbonden en zijn de woningen ontruimd.

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

5.11 Huurprijzen nieuwbouwwoningen

In het ondernemingsplan 2013 – 2017 “Meer... minder!?” hebben we bepaald dat Destion bij de bouw van nieuwe huurwoningen zich uitsluitend nog richt op sociale betaalbare huurwoningen. Met de gewijzigde Woningwet blijkt dit een goede doelstelling te zijn geweest.

Bij alle acht sociale huurwoningen die in 2017 zijn opgeleverd, zijn de aanvangshuurprijzen bepaald op basis van het woningwaarderingssysteem. Het aantal woningwaarderingpunten vermenigvuldigd met de gemiddelde punthuurprijs voor hetzelfde type woning in de woningportefeuille van Destion bepaalt de aanvangshuurprijs. Afhankelijk van de terugverdien capaciteit van de woning in relatie tot de aanvangshuurprijs stellen we de hoogte van de onrendabele top vast. We streven naar lage onrendabele toppen in combinatie met sociale investeringsrendementen.

5.12 Verkoopbeleid bestaande woningen

In 2009 heeft Destion na ministeriële goedkeuring een verkoopbeleid voor 545 gezinshuurwoningen vastgesteld. Dit beleid is om twee redenen ontwikkeld. Als eerste om de vastgoedportefeuille te transformeren naar een duurzame en toekomstbestendige samenstelling. En ten tweede om een betaalbare koop van woningen voor een grotere groep mogelijk te maken door erfpacht en kortingsconstructies aan te bieden. De verkoop van de woningen begeleiden we met onze eigen organisatie. We schakelen een externe makelaar/taxateur in voor de waardebeoordeling. Inmiddels zijn er 192 woningen verkocht.

Alle huurders van te verkopen woningen hebben de mogelijkheid de eigen huurwoning te kopen. Bij verkoop van een bestaande woning aan (zittende) huurders, verkopen we de woning met een huurderskorting. Daarbij geldt; hoe langer men huurt, hoe hoger de korting.

Regulier en verkoop met erfpacht.

Alle woningen zijn regulier of met de grond in erfpacht te koop. Bij deze variant koopt men de woning (opstal) en neemt men de grondkavel in erfpacht. De koper kan daarbij kiezen voor het betalen van de erfpacht per maandelijkse canon, of de erfpachtbetaling af te kopen voor een periode van tien of twintig jaar. De erfpacht heeft een duur van vijftig jaar en de koper heeft op elk moment het recht de grond te kopen voor de bij aankoop notarieel vastgelegde prijs.

In 2017 heeft niemand gebruik gemaakt van de erfpachtmogelijkheid, wel is bij één woning de erfpacht uit het verleden afgekocht.

Slimmer Kopen[®]

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

Verkoopresultaat 2017

De verkoop van het aantal bestaande woningen is in 2017 aanzienlijk hoger uitgevallen dan was begroot. Met de notariële verkoop van vierentwintig woningen (negentien eengezinswoningen en vijf Niet-DAEB woningen) waren het er maar liefst negen meer dan de begrote vijftien.

De totale verkoopopbrengst kwam in 2017 uit op € 3.092.910. De gemiddelde verkoopprijs was € 128.871. Deze verkoopopbrengst is hoger dan het daarvoor begrote gemiddelde bedrag van € 125.000 per woning.

Het gemiddelde van de verkochte ééngezinswoningen komt uit op € 108.706. Dit komt vooral omdat er meer woningen met Slimmer Kopen® verkocht zijn dan regulier: zeventien met Slimmer Kopen® en zeven regulier. De totale Slimmer Kopen®-korting die dit jaar werd verstrekt, bedroeg € 776.340. Op 31 december 2017 was één koopcontract onder de notaris.

In 2017 zijn acht woningen onder Slimmer Kopen® doorverkocht naar een opvolgende koper. Hiervoor was door Destion in de voorgaande jaren een Slimmer Kopen®-korting verleend van € 351.300. Hiervan is bij deze doorverkoop € 370.750 terug ontvangen. Van één woning verkocht met erfpacht voor de grond is de grondwaarde afgekocht.

De volgende tabellen laten zien welke woningen in 2017 aan wie en voor welke prijs zijn verkocht.

Verkoop van woningen gemeente Bergen in 2017

| Verkochte huurwoningen | Verkocht aan | Verkoopvorm | Verkoopopbrengst |
|---------------------------------|------------------|----------------|--------------------|
| Anemoonstraat 4, Siebengewald | Derden | Slimmer Kopen® | 97.650 |
| Wilhelminastraat 19, Afferden | Derden | Slimmer Kopen® | 110.250 |
| Jan van Eijckstraat 10, Bergen | Zittende huurder | Regulier | 133.400 |
| Past. Reinéstraat 3, Well | Zittende huurder | Regulier | 125.650 |
| Seringenstraat 57, Siebengewald | Derden | Slimmer Kopen® | 104.300 |
| Sterrenbos 23, Well | Derden | Slimmer Kopen® | 94.500 |
| Eldershof 30, Well | Derden | Regulier | 225.000 |
| Anemoonstraat 20, Siebengewald | Derden | Slimmer Kopen® | 108.500 |
| Op de Wis 11, Wellerlooi | Derden | Slimmer Kopen® | 97.300 |
| Totaal | | | € 1.096.550 |

Verkoop van woningen gemeente Gennep in 2017

| Verkochte huurwoningen | Verkocht aan | Verkoopvorm | Verkoopopbrengst in € |
|--------------------------|------------------|----------------|-----------------------|
| Kanonskamp 3, Milsbeek | Derden | Slimmer Kopen® | 92.750 |
| Esdoornstraat 22, Heijen | Huurder | Slimmer Kopen® | 120.400 |
| Distelstraat 4, Milsbeek | Zittende huurder | Slimmer Kopen® | 93.790 |
| Zwarteweg 19, Milsbeek | Derden | Slimmer Kopen® | 103.250 |
| Esdoornstraat 34, Heijen | Derden | Slimmer Kopen® | 102.200 |
| Kanonskamp 14, Milsbeek | Derden | Slimmer Kopen® | 109.900 |
| Tiltenhof 26, Ottersum | Derden | Slimmer Kopen® | 129.500 |
| Totaal | | | € 751.790 |

Verkoop van woningen gemeente Mook en Middelaar in 2017

| Verkochte huurwoningen | Verkocht aan | Verkoopvorm | Verkoopopbrengst in € |
|----------------------------|------------------|----------------|-----------------------|
| Kleineblokstraat15, Mook | Derden | Slimmer Kopen® | 125.300 |
| Gen. Gavinstraat 58, Mook | Huurder | Regulier | 180.810 |
| De Bongerd 101, Molenhoek | Zittende huurder | Slimmer Kopen® | 98.800 |
| De Bongerd 97, Molenhoek | Derden | Slimmer Kopen® | 108.500 |
| Gen. Gavinstraat 60, Mook | Derden | Regulier | 195.000 |
| De Mortel 8a, Mook | Derden | Regulier | 211.680 |
| Eikenlaan 16, Molenhoek | Huurder | Regulier | 215.000 |
| De Toverdans 92, Molenhoek | Zittende huurder | Slimmer Kopen® | 109.480 |
| Totaal | | | € 1.244.570 |

Verkoop bouw kavels

Bij de herontwikkeling van de locatie Kerkpad/Kopseweg in Middelaar is een bouwkaavel voor een vrijstaande woning ontstaan. Deze kavel staat al enkele jaren in de verkoop, maar is nog steeds niet verkocht. Met de aantrekkende koopwoningmarkt is de interesse toegenomen en is de kavel onder voorbehoud financiering verkocht. Wanneer de financiering geen problemen meer oplevert, kan de kavel in 2018 aan de nieuwe eigenaar worden overgedragen.

6. Betrekken van belanghouders bij beleid

6.1 Belanghouders

Destion is een maatschappelijke organisatie en daardoor is het betrekken van belanghouders noodzakelijk. Belanghouders betrekken we bij het bepalen van beleid en zo nodig bij de realisatie van onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouwprojecten. Destion ziet zich daardoor steeds meer als een netwerkorganisatie die samen met andere organisaties en partijen werkt aan de gezamenlijke doelstellingen; het bevorderen van wonen en leefbaarheid in de kernen waar we actief zijn. Om die redenen zijn de belanghouders in 2017 betrokken bij het opstellen van het ondernemingsplan van Destion. Met deze partijen zijn gesprekken gevoerd waarin gevraagd is wat deze van belang vinden voor hun toekomst bij Destion. De uitkomsten daarvan zijn voor zover mogelijk en zinvol, meegenomen in het Ondernemingsplan 2018 – 2022 “Mensenwerk!”.

6.2 Huurders en Huurdersraad

De huurders zijn én blijven voor Destion natuurlijk de allerbelangrijkste belanghouders. Het zijn deze mensen die het vermogen van de corporatie mede tot stand hebben gebracht; zonder huurders geen Destion! We ontlenen daarmee ons bestaansrecht aan deze mensen. Bij het opstellen van het ondernemingsplan “Mensenwerk!” is meer dan in het verleden het geval is geweest, de dienstverlening en het leveren van meer maatwerkdiensten meegenomen. Bij het opstellen en uitvoeren van beleid dat de huurders aangaat, gaan we meer rekening houden met de individuele huurder. De realisatie daarvan zal niet eenvoudig zijn, maar is wel de grootste uitdaging waar Destion voor staat.

De trend dat het aandeel oudere huurders sterk groeit, zet verder door. Zo is in 2017 bijna 47% van de huurders ouder dan 65 jaar en bijna 67% ouder dan 55 jaar. Wetende dat de instroom van jongeren afneemt door de krimp en het wegtrekken naar steden, blijft dat uiteraard een belangrijk gegeven voor het portefeuillebeleid en risicomangement van Destion.

Huurdersraad Destion

De Huurdersraad Destion is een belangrijke adviseur en klankbord voor de organisatie. De Huurdersraad Destion behartigt de belangen van alle huurders en woningzoekenden. De Huurdersraad bestaat uit huurdervertegenwoordigers uit bijna iedere kern waar Destion woningen verhuurt. Met de Huurdersraad is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten op basis van de Overlegwet. Er wordt regelmatig overlegd over het beleid van Destion en men heeft adviesrecht op diverse beleidsterreinen.

6.3 Gemeenten

Woonvisies

Na de vaststelling van de Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg zijn de gemeenten aan de slag gegaan met het opstellen van de woonvisies. Alle drie de gemeenten hebben in 2017 hun woonvisies vastgesteld. Bij het opstellen ervan is Destion intensief betrokken geweest en hebben we onze kennis en informatie over de lokale huursector kunnen inbrengen. De woonvisies hebben over het algemeen een kwantitatief woningbouw karakter en zeggen weinig over het wonen in de dorpen waar we actief zijn.

Prestatieafspraken en bod 2018

Vooruitlopend op die woonvisies hebben we in 2016 toch alvast prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken zijn gericht op een langere termijn van ongeveer vijf jaren. Op basis van dat ‘raamwerk’ maken we jaarlijks aan de gemeenten ons bod op de woonvisie voor dat jaar bekend. Bij het opstellen van het jaarlijkse bod wordt de Huurdersraad Destion betrokken. In de prestatieovereenkomsten zijn afspraken vastgelegd over betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Het bod gaat in op eventuele gewijzigde bouwproducties en afwijkingen op beleidsonderdelen in de prestatieafspraken.

Bestuurlijk/ambtelijk overleg

Met de drie gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar, is in 2017 ook per gemeente op bestuurlijk en ambtelijk niveau overleg geweest. In dit overleg wordt gesproken over de diverse bouwprojecten waarmee we in de gemeente doende zijn, maar ook de sociale en maatschappelijke kwesties waarmee we als partijen te maken hebben.

In reguliere netwerkoverleggen bespreken we met gemeenten en andere maatschappelijke organisaties de kritische en schrijnende woonsituaties. Ook het huisvesten van asielzoekers en statushouders vraagt om meer samenwerking met de gemeenten.

Hennepconvenant Limburg

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

6.4 Overige (bewoners)organisaties

Stichtingen Bevordering Leefbaarheid Ouderen

In voorgaande jaren heeft Destion in enkele dorpen al huiskamers voor ouderen gerealiseerd. De realisatie van deze welzijnsvoorziening neemt Destion voor haar rekening omdat we het welzijn van oudere huurders mee willen verbeteren. De huiskamer waar ouderen bij elkaar komen draagt daar zeker aan bij. Destion bouwt de huiskamer maar is voor de exploitatie ervan aangewezen op de hulp van de stichtingen Bevordering Leefbaarheid Ouderen. We ondersteunen de oprichting en deze stichtingen en waar mogelijk op de exploitatie en het gebouwenbeheer. In 2017 is over een dergelijke ontwikkeling van een huiskamer en oprichting van de beheerstichting gesproken met de dorpsraden van Milsbeek en Heijen.

De stichting Bevordering Leefbaarheid Ouderen Milsbeek is in 2017 betrokken bij de ontwikkeling van de huiskamer aan de Plateel in Milsbeek. Ze hebben ook bijgedragen aan de hoorzitting van de Commissie Bezwaarschriften gemeente Gennep bij bezwaren van omwonenden tegen het bouwplan. De stichting is verder aan de slag gegaan met het binnenhalen van subsidies voor de inrichtingen van de huiskamer.

Stichtingen Multifunctioneel Centrum

Voor de MFC's die we in diverse dorpen samen met de gemeenten hebben gerealiseerd, zijn in het verleden stichtingen opgericht. De stichtingen MFC's houden van oorsprong toezicht op de exploitatieafspraken die met de exploitanten zijn gemaakt. De afspraken houden in principe in dat de maatschappelijke activiteiten voldoende moeten worden geborgd, terwijl de exploitant wel de ruimte moet krijgen om commerciële activiteiten te ontplooiën.

Met de Stichting Gemeenschapshuis Middelaar (SGM) is in 2017 verschillende keren gesproken over een mogelijke overdracht van het MFC naar de stichting. Daarbij is het uitgangspunt dat het gebouw voor twintig jaar in een erfpacht aan het dorp wordt overgedragen en zij voor de exploitatie zorg gaan dragen. Hiermee ontstaat waarschijnlijk meer draagvlak voor de voorziening en krijgt het weer het karakter van een gemeenschapshuis. Destion zal in die situatie wel blijven zorgdragen voor planmatig onderhoud aan gebouw en de installaties.

6.5 Regionale geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg

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

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

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

De werkwijze en bevoegdheden van de geschillencommissie zijn vastgelegd in een reglement. Huurders van Destion kunnen over deze commissie informatie vinden via onze website en worden er door de relatiemedewerkers op gewezen wanneer de situatie daarom vraagt.

In 2017 is er geen klacht over Destion bij de regionale geschillencommissie ingediend.

6.6 Huurcommissie

Ook in 2017 zijn geen klachten bij de Huurcommissie ingediend.

6.7 Algemene informatieverstrekking

De communicatie van Destion verliep in 2017 hoofdzakelijk via de regionale weekbladen, Maasduinen Centraal en de eigen website. We zien wel dat het bereik van de weekbladen afneemt en deze daardoor steeds minder interessant zijn als communicatiemiddel. Dat betekent dat er een communicatieplan moet worden opgesteld waarin de toekomstige communicatie verder wordt uitgewerkt.

Samen met de jaarlijkse aanzegging van de huurverhoging hebben alle huurders een themablad over de huurverhoging ontvangen. Daarmee willen we op een onafhankelijke manier iedereen inzicht geven in de huurverhogingssystematiek en de mogelijkheden om hier bezwaar tegen te maken.

7. Wonen en zorg (en welzijn)

Zoals het er nu uitziet neemt de vergrijzing in het werkgebied van Destion verder toe. Het aantal 75-plus huishoudens zal zich in de komende twintig jaar ruim gaan verdubbelen naar een aandeel van maar liefst 30%. Daarentegen neemt het aantal huishoudens tot 65 jaar in dezelfde periode met bijna 30% af naar 48%. Deze demografische verschuivingen zullen behalve voor de samenstelling van onze vastgoedportefeuille, ook veel gevolgen hebben voor onze dienstverlening en toekomstige zorginfrastructuren.

Destion richt zich primair op het realiseren van de multiwoningen. Om het leven lang wonen in de eigen vertrouwde omgeving voor veel zorgbehoevende ouderen mogelijk te maken, dienen zorgaanbieders de levering van zorg en een deel welzijn voor hun rekening te nemen. We hebben daarom in 2017 met diverse zorgorganisaties gesproken over de functie die zij hierbij kunnen of willen vervullen.

7.1 Senioren

Destion is al vanaf de jaren tachtig in de vorige eeuw begonnen met het met name bouwen van multiwoningen. Toen al zagen we de vergrijzingsgolf ontstaan en zijn we begonnen met het anticiperen daarop. Om een deel van de verder groeiende groep senioren in de toekomst passende huisvesting te kunnen bieden, zal het aantal multiwoningen verder moeten worden uitgebreid. Deze gelijkvloerse woningen zijn meestal grondgebonden en af en toe wordt in combinatie met een zorgcomponent een appartementencomplex gebouwd. Destion streeft ernaar om in iedere kern waar ze actief is voldoende aanbod voor deze doelgroep te hebben.

7.2 Zorgaanbieders ouderenzorg en mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking

Dichterbij

Dichterbij is de grootste regionale zorgverlener van zorg aan mensen met een verstandelijke beperking. Destion is voor de stichting Dichterbij een belangrijke partner voor het leveren van woonruimte en andere zorghuisvesting voor deze mensen. Destion huisvestte in 2017 meer dan honderd cliënten van Dichterbij in verschillende woningen en groepswooningen.

In 2017 hebben we op verzoek van Dichterbij de ontwikkeling van achttien appartementen aan de Kruisstraat in Venray opgepakt. Dichterbij wil hier samen met Met-GGZ begeleid wonen gaan aanbieden aan mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Inmiddels is het project zover gevorderd dat de bouw daadwerkelijk gerealiseerd zal gaan worden.

Verder is er overleg geweest om een zogenaamde groepswooning in Mook om te vormen naar zelfstandige appartementen. Hiervoor zijn de eerste initiatieven geweest, maar uiteindelijk zal het bouwplan verder op zijn haalbaarheid moeten worden getoetst. Van twee groepswooningen in Mook is de huurovereenkomst geëxpireerd en niet meer door Dichterbij verlengd.

Stichting Helder

Door de nieuwe stichting Helder is interesse getoond voor het gebouw dat leeg is gekomen. Zij willen hierin mensen onder begeleiding laten gaan wonen. In 2017 is overleg geweest over de mogelijkheden hiervoor en uiteindelijk heeft dat tot een positief besluit geleid. Eind 2017 heeft de stichting een verzoek bij de gemeente Mook en Middelaar ingediend voor een gebruiksvergunning voor het pand.

De Zorggroep

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

De huurcontracten hebben weliswaar een langlopend karakter, maar we bereiden ons goed voor op alternatieve exploitatiemodellen bij de expiratie van de contracten. In 2017 is er meerdere keren overleg geweest over de transformatie van Maasduinen Staete. Hierbij is de wens van de Zorggroep om de PG-verpleegwoningen te verplaatsen naar het hoofdgebouw en alleen dit deel van het gebouw te gaan huren. De exploitatie van de groepswoningen worden dan samen met de aanleunwoningen in de aanbouwvleugels aan Destion terug gegeven.

Proteion

Met Proteion is veelvuldig gesproken over een mogelijke herontwikkeling van de Libermannhof in Gennep. Nu Destion de Libermannhof daadwerkelijk heeft gekocht, zal de samenwerking op deze locatie verder worden opgepakt. Proteion huurde tot de aankoop de Libermannhof van de Congregatie van de Heilige Geest. Door de aankoop zijn zij nu huurder geworden van Destion. Samen met Proteion zullen wij de herontwikkeling en uitbreiding van de Libermannhof verder op gaan pakken.

Stichting De Orchidee

Destion is na vele jaren nog steeds in overleg met stichting De Orchidee om in Gennep een hospice te realiseren. Omdat een 24-uurs verpleging als zelfstandige hospice niet haalbaar bleek, hebben we in 2017 de optie besproken voor een participatie in de herontwikkeling van de Libermannhof in Gennep. Op deze wijze kan relatief betaalbaar de gewenste hospice worden gerealiseerd, maar belangrijker is dat dan ook de 24-uurs zorg door de zorgleverancier kan worden geborgd.

7.3 Woonvoorzieningen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

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

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

Wanneer de te treffen voorzieningen in een bestaande woning niet meer doeltreffend zijn, of te omvangrijk dreigen te worden, kan de gemeente een urgentie verstrekken voor een gelijkvloerse woning. Het Centrum Indicatie Zorg (CIZ) of gecertificeerde medewerkers WMO van de gemeente beoordelen de urgentieaanvragen. In 2017 zijn zes woningen op basis van medische urgentie toegekend. Zodra gemeenten deze verlenen, werkt Destion hieraan mee en krijgen de mensen voorrang bij de toewijzing van deze woningen.

In 2017 hebben we in elf gezinswoningen WMO voorzieningen getroffen.

Overzicht aangebrachte woonvoorzieningen WMO in 2017

| Gemeente | Aantal | Totaal in € |
|-------------------|--------|-------------|
| Bergen | 1 | 1.098 |
| Gennep | 2 | 3.962 |
| Mook en Middelaar | 8 | 10.018 |

7.4 Zorgbehoevende ouderen

Door de vergrijzing zal ook het aandeel ouderen met een zorgvraag blijven toenemen. Mede door het aangescherpte indicatiebeleid voor de zorgcentra en verpleeghuizen, komt een steeds kleiner aantal ouderen in aanmerking voor een opname in een verpleeghuis. Waarschijnlijk hebben deze mensen toch behoefte aan een vorm van beschermd en verzorgd wonen met in de nabijheid welzijn vergrotende voorzieningen. Om die reden ontwikkelen we in diverse kernen seniorenwoningen met zogenaamde huiskamers voor ouderen. Met deze voorzieningen hopen we in de toekomst een deel van de ouderen die zijn aangewezen op welzijn- en zorgdiensten, eventueel samen met zorgpartijen, te ondersteunen.

8. Financiële resultaten

8.1 Vermogens- en financieringspositie

Op basis van de Woningwet waarderen alle woningcorporaties hun vastgoedportefeuille tegen marktwaarde. Dit geeft een beter beeld van de werkelijk waarde van het bezit van woningcorporaties, maar zegt niets over de oorspronkelijke verwervingskosten. Hierbij laat het een vermogenspositie zien waarbij het eigen vermogen gesplitst wordt in een herwaarderingsreserve en een overige reserve (Algemene bedrijfsreserve ABR). Ook heeft deze manier van waardebepalingen invloed op de gepresenteerde jaarresultaten. De wijzigingen als gevolg van marktschommelingen worden geheel verantwoord en verwerkt in de winst en verliesrekening via de overige reserve. De marktwaarde is in 2017 afgenomen door aanpassingen van de parameters in het handboek en vooral door de individuele aanpassingen van de mutatiegraad per type woning.

Voor Destion betekent dit een positief resultaat uit gewone bedrijfsvoering van € 6.825.785 en een negatieve waardeverandering vaste activa van € 35.742.325. Het totale eigen vermogen van Destion is met het positief jaarresultaat en de wijzigingen in de marktwaarde afgenomen van € 209.440.935 in 2016 naar € 178.059.094 in 2017. Het solvabiliteitspercentage in 2017 komt uit op 71,01%. In 2016 was dit 72,68%.

8.2 Rentabiliteitspositie

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

- rentabiliteit eigen vermogen 2,45% (2016: 0,74%)
- rentabiliteit vreemd vermogen 9,93% (2016: 5,92%)
- rentabiliteit totale vermogen 2,79% (2016 1,52%)

8.3 Liquiditeitspositie

Eind 2017 bedroeg de current ratio bij Destion 0,4. Dit komt vooral doordat een lening van vijf miljoen euro met expiratiedatum in 2018 afgelost en geherfinancierd moet worden. Zonder deze herfinanciering zou de current ratio uitkomen op 0,8. Het streven is om de current ratio op 1 te houden. Maar ook met deze 0,8 kunnen we op korte termijn aan de financiële verplichtingen voldoen.

8.4 Investerings

Eigen vermogen

Door de verantwoording op marktwaarde ontstaat er in het eigen vermogen een herwaarderingsreserve. Hierin worden de waardeveranderingen door marktschommelingen opgenomen. De investeringen in nieuwbouw of additionele investeringen worden eerst bij de marktwaarde van 1 januari opgeteld en daarna afgezet tegen de berekende totale marktwaarde per 31 december. Dit verschil is dan de investering en herwaardering.

8.5 Financiële meerjaren prognose (FMP)

Destion heeft voor de periode 2017 – 2026 een financiële meerjaren prognose vastgesteld. Hierin zijn alle financiële scenario's doorberekend die met het activiteitenplan van toepassing zijn. De FMP is daarmee het belangrijkste instrument om de financiële risico's en mogelijkheden voor Destion in beeld te brengen. Rekening houdende met alle heffingen en ontwikkelingen, blijkt dat de financiële meerjaren prognose van Destion voldoet aan de vereisten van de Autoriteit woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds voor Sociale Woningbouw (WSW).

8.6 Treasurystatuut en investeringsstatuut

In 2017 is het Treasurystatuut Destion aangepast aan het Reglement financieel beheer en beleid. Destion hanteert bij haar beleggings- en leningenbeleid dit vastgestelde Treasurystatuut. Het statuut past bij het leningen- en beleggingsbeleid van Destion. Dat wil zeggen dat we niet conservatief of behouden omgaan met de financiële middelen, maar ook geen onbeheersbare risico's nemen bij het beleggen van overtollige middelen en het aantrekken van nieuwe leningen. Destion maakt geen gebruik van derivaten. Op dit moment worden alle nieuwe leningen en leningen die expireren vervangen door lineaire leningen. De looptijd wordt bepaald aan de hand van de leningenvervalkalender. In 2017 is overeenkomstig dit statuut gehandeld.

Omvang beleggingen

Op 31 december 2017 stond € 2.746.500 op diverse spaarrekeningen. De financiële middelen waren op 31 december 2017 als volgt belegd:

Beleggingen per 31 december 2017

| Bank | Beleggingsvorm | Beleggingstermijn | Beleggingsomvang in € |
|---------------------------|------------------------|--------------------|-----------------------|
| Rabobank | Vermogensspaarrekening | direct opvraagbaar | 1.125.000 |
| ING-bank | Bonusspaarrekening | direct opvraagbaar | 1.621.500 |
| Totaal beleggingen | | | 2.746.500 |

Investeringsstatuut

Voor alle investeringsbeslissingen die bij nieuwbouwprojecten of renovatieprojecten worden genomen, hanteren we het Investeringsstatuut. In 2017 hebben we alle bestuursbesluiten voor de bouw van nieuwbouw huurwoningen beoordeeld volgens dit statuut. Wanneer behalve de bedrijfswaarderresultaten met onrendabele toppen ook de IRR- en NAR-normen aan de minimale vereisten voldoen, is de investering akkoord.

8.7 Dutch International Guarantees for Housing (DIGH)

Destion staat borg voor een lening van Digh aan Ceprodel in Nicaragua. De stichting Digh maakt betaalbare woningbouw mogelijk voor mensen met een laag inkomen in ontwikkelingslanden en landen in een economische overgangsfase. Dat doen ze door het afsluiten van leningen in landen als Zuid-Afrika, Suriname en de regio Midden- en Oost-Europa. Destion heeft op dit moment een juridisch geschil met Digh over de wijze waarop de zekerheden door hen zijn gevestigd en de wijze waarop het betalingsverkeer rondom de lening plaats vindt.

Destion staat vanaf 2010 borg voor een Digh-lening die in samenspraak met de Stedenband Gennep en San Pedro de Lovago in Nicaragua (GESP) tot stand is gekomen. De garantstelling betreft een annuïtaire lening met een hoofdsom van € 482.310, een rentevoet van 4,63% en een looptijd van 20 jaar, welke bestemd is voor de bouw van sociale betaalbare woningen. De oorspronkelijke hoofdsom is eind 2017 inmiddels afgelost naar € 360.209. De garantstelling van Destion voldoet aan de voorwaarden die het ministerie van BZK hieraan stelt en zoals die destijds zijn vastgelegd in de MG 2006-04 en in de MG 2011-02. De jaarlijkse garantiestelling van Destion is niet hoger dan de gemaximaliseerde 0,03% van het balanstotaal.

Omdat we van mening zijn dat Digh in de uitvoering van haar taken en verplichtingen onzorgvuldig heeft gehandeld, loopt hierover al langere tijd een geschil tussen partijen. De risico's en belangen van Destion zijn naar onze mening onjuist behartigd en dit heeft eind 2017 geleid tot de aansprakelijkheidstelling van de bestuurders en commissarissen van Digh. In 2018 wordt dit proces verder juridisch vorm gegeven.

8.8 Leningenportefeuille

In 2017 zijn twee leningen ten einde gekomen door betaling van de laatste aflossingstermijnen. Op de flexibele roll-over lening is drie miljoen euro extra afgelost. Bij één lening heeft een renteherziening plaatsgevonden van 3,72% naar 1,71%. Er zijn geen nieuwe leningen aangetrokken.

8.9 Marktwaarde, bedrijfswaarde en WOZ-waarde vastgoedvoorraad

Marktwaarde

In 2016 is voor de eerste keer de marktwaarde van de vastgoedportefeuille van Destion bepaald. Deze is in 2017 weer herberekend. Dit gebeurt op basis van de zogenaamde light-versie volgens het handboek van de Autoriteit woningcorporaties. De marktwaarde kwam op basis daarvan uit op € 234.615.302.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van de woningen en het overig vastgoed van Destion kwam eind 2017 uit op een bedrag van € 134.500.000. De waarde van de huurwoningen van Destion komt eind 2017 uit op € 91.600.000 en voor de clusterwoningen op € 30.800.000, samen € 122.400.000. Het maatschappelijk vastgoed komt uit op € 11.400.000. Voor de niet Daeb woningen komt de bedrijfswaarde uit op € 700.000.

Alle financiële meerjaren berekeningen worden via de FMP software van het NCCW gemaakt. Hierdoor kunnen we goed sturen op huurinkomsten en uitgaven. De bedrijfswaarde houdt gelijke tred met de parameters en kosten zoals die in de meerjarenbegroting vastliggen. Hiermee zijn ook de categorieën van woningen, clusterwoningen en maatschappelijk vastgoed goed te definiëren.

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille kwam eind 2017 uit op € 348.566.000. Eind 2016 was dit nog € 354.293.000. In de voorgaande jaren hebben we op alle WOZ-aanslagen bezwaar gemaakt. Dit heeft in goed overleg tot aanpassingen van WOZ-waardes geleid. Er wordt nu ook voorafgaande aan de toekomstige beschikkingen al vooroverleg gevoerd. Voor de gemeente Mook en Middelaar zijn de bezwaren van 2016 en 2017 nog niet definitief afgewikkeld.

Bij de bedrijfswaardeberekeningen rekenen we met onderstaande parameters.

Parameters bedrijfswaardeberekening 2017

| Parameters | Parameters |
|---------------------------------------|---|
| Jaarlijkse huurverhoging | 2,00% |
| Inflatie | 2,50% |
| Onderhoudskosten stijging | 3,00% |
| Rekenrente | 4,50% |
| Kosten onderhoud per verhuureenheid | Onderhoud per complex volgens meerjaren onderhoudsbegroting |
| Kosten voor beheer per verhuureenheid | Werkelijke kosten volgens de financiële meerjaren prognose |
| Levensduur woongelegenheden | 50 jaar |
| Levensduur woonwagens | 25 jaar |
| Levensduur maatschappelijk vastgoed | 40 jaar |

8.10 Belastingresultaten

Vennootschapsbelasting (VpB)

In verband met de fiscale afwaardering van de WOZ-waarden is in 2014 een actieve belastinglatentie gevormd van € 12.169.147. In 2017 kwam de fiscale winst uit op € 9.861.108. Dit is het resultaat van een fiscale winst van 6,1 miljoen en een opwaardering op de WOZ-waarde van 3,7 miljoen. De afwaardering van de actieve belastinglatentie wordt hierdoor € 2.465.302 en komt uit op € 6.333.324. Door deze belastinglatentie worden de VpB-lasten of baten wel verantwoord in de Verlies en winstrekening maar hoeven wij deze niet te betalen. De VpB-last wordt op deze latentie afgewaardeerd. De aangifte 2017 komt daarom uit op een belastbaar bedrag van nihil.

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

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

8.11 Kengetallen

De onderstaande tabel geeft de diverse interne kengetallen van Destion weer.

Kengetallen Destion per 31 december 2017

| Kengetallen | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Aantal woningen in verhuur Destion | 2.274 | 2.309 | 2.303 | 2.294 | 2.273 |
| Verhuureenheden De Zorggroep | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 |
| Verhuureenheden Dichterbij | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 |
| Verhuureenheden Libermannhof | 73 | | | | |
| Verhuureenheden Cocon/Driestroom | 14 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| Brede school De Samensprong | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Brede school De Grote Lier | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 |
| Multifunctionele centra (MFC's) | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Verhuureenheden woonwagencentra | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| Activiteitencentrum / Dorpsservicecentrum / Groene Kruisgebouw / Rijksweg 65 / 3 ontmoetingscentra voor ouderen | 7 | 8 | 13 | 8 | 7 |
| Garages | 69 | 69 | 69 | 10 | 10 |
| Totaal aantal verhuureenheden | 2.691 | 2.646 | 2.645 | 2.573 | 2.546 |
| Aantal woningen naar huurklasse: | | | | | |
| - goedkoop < € 414,02 (norm 2017) | 227 | 226 | 209 | 188 | 189 |
| - betaalbaar € 414,02 - € 635,05 (norm 2017) | 1.965 | 1.984 | 1.984 | 2.003 | 1.989 |
| - duur > € 635,05 (norm 2017) | 90 | 107 | 118 | 111 | 103 |
| Gemiddelde huurprijs per maand | 514 | 512 | 505 | 483 | 467 |
| Huuropbrengsten per jaar (x € 1.000) | 16.356 | 16.335 | 16.155 | 15.479 | 14.878 |
| Gemiddeld aantal woningwaarderingpunten | 171 | | | | |
| Gemiddeld percentage maximaal redelijk | 59,75 | | | | |
| Mutatiegraad | 5,9 | 5,8 | 6,0 | 5,1 | 5,2 |
| Huurachterstand | 0,50 | 0,67 | 0,51 | 0,57 | 0,64 |
| Huurderving | 0,71 | 0,30 | 0,67 | 0,63 | 0,45 |
| Personeelkosten per jaar (x € 1.000) | 1.529 | 1.469 | 1.427 | 1.451 | 1.770 |
| Factor personeelkosten t.o.v. huuropbrengsten | 9,35 | 8,99 | 8,83 | 9,37 | 11,90 |
| Factor personeelkosten excl. eigen onderhoudsdienst | 8,42 | 7,73 | 7,51 | 8,15 | 11,02 |
| Solvabiliteit | 71,0 | 72,7 | 41,5 | 40,0 | 37,7 |
| Liquiditeit | 0,4 | 1,3 | 1,3 | 0,5 | 1,0 |
| Rentabiliteit totale vermogen | 2,79 | 1,52 | 2,97 | 3,71 | 10,7 |
| Interest Coverage Ratio (ICR) | 2,86 | 2,97 | 2,95 | 2,56 | 2,1 |
| Loan to Value | 57% | 51% | 55% | 63% | |
| Debt Service Coverage Ratio (DSCR) | 2,05 | 3,40 | 3,46 | 1,67 | |
| Eigen vermogen per verhuureenheid | 68.000 | 79.100 | 22.300 | 22.200 | 21.900 |
| Totale opbrengst per verhuureenheid | 6.500 | 6.300 | 6.700 | 6.100 | 6.000 |
| Overige bedrijfslasten per verhuureenheid | 2.700 | 2.700 | 4.900 | 4.700 | 4.700 |
| Jaarresultaat per verhuureenheid (voor belastingen) | 2.607 | 2.531 | 692 | 691 | 158 |

8.12 Begroot/realisatie

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

Begroot/realisatie Destion 2017

| Kengetallen | Begroot | Realisatie |
|--|------------------|-------------------|
| Huurontvangsten en overige opbrengsten | 17.001.000 | 16.819.400 |
| Verkoopopbrengsten woningen | -49.000 | 612.200 |
| Afschrijvingen vaste activa | -170.000 | -442.100 |
| Kosten onderhoud | -2.724.000 | -2.333.200 |
| Bedrijfslasten | -3.640.000 | -3.518.300 |
| Rentelasten/baten | -2.935.000 | -2.630.000 |
| Verhuurdersheffing | -1.740.000 | -1.682.200 |
| Vennootschapsbelasting (mutatie actieve belastinglatentie) | -1.441.000 | N.n.b. |
| Jaarresultaat | 4.303.000 | 6.825.800 |

8.13 Activa

Vaste activa

| | 2017 | 2016 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <i>Materiële vaste activa</i> | | |
| Daeb vastgoed in exploitatie | 233.363.155 | 264.325.117 |
| Niet-Daeb vastgoed in exploitatie | 1.252.147 | 2.182.275 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 3.275.386 | 3.930.357 |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 924.263 | 1.045.613 |
| | <u>238.814.951</u> | <u>271.483.362</u> |
| <i>Financiële vaste activa</i> | | |
| Overige vorderingen | 1.424.335 | 1.468.306 |
| Actieve belastinglatentie | 6.333.324 | 8.798.626 |
| | <u>7.757.659</u> | <u>10.266.932</u> |
| | <u>246.572.610</u> | <u>281.750.294</u> |
| Vlottende activa | | |
| <i>Voorraden</i> | | |
| Overige voorraden | 24.224 | 24.224 |
| | <u>24.224</u> | <u>24.224</u> |
| <i>Vorderingen</i> | | |
| Huurdebiteuren | 105.049 | 127.124 |
| Overige vorderingen | 116.022 | 139.258 |
| Overlopende activa | 189.120 | 177.007 |
| | <u>410.191</u> | <u>443.389</u> |
| <i>Liquide middelen</i> | | |
| | 3.746.492 | 5.935.349 |
| | <u>4.156.683</u> | <u>6.378.738</u> |
| Totaal activa | <u>250.753.517</u> | <u>288.153.256</u> |

8.14 Passiva

| | 2017 | 2016 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <i>Eigen vermogen</i> | | |
| Overige reserves | 91.842.139 | 93.881.614 |
| Herwaarderingsreserve | 86.216.955 | 115.559.321 |
| | <u>178.059.094</u> | <u>209.440.935</u> |
| <i>Langlopende schulden</i> | | |
| Leningen kredietinstellingen | 62.363.915 | 73.519.795 |
| Waarborgsommen en depotbedragen | 13.917 | 40.472 |
| | <u>62.377.832</u> | <u>73.560.267</u> |
| <i>Kortlopende schulden</i> | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | 8.155.880 | 3.300.305 |
| Schulden aan leveranciers | 437.958 | 224.435 |
| Belastingen en premies sociale verzekering | 73.785 | 71.778 |
| Overige schulden | 69.088 | 68.636 |
| Overlopende passiva | 1.579.880 | 1.486.900 |
| | <u>10.316.591</u> | <u>5.152.054</u> |
| Totaal passiva | <u>250.753.517</u> | <u>288.153.256</u> |

8.15 Winst- en verliesrekening

| | 2017 | 2016 |
|---|--------------------|-------------------|
| <i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i> | | |
| Huuropbrengsten | 16.236.346 | 16.285.473 |
| Opbrengsten servicecontracten | 320.331 | 302.017 |
| Lasten servicecontracten | -320.331 | -302.017 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -2.242.757 | -2.259.324 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -1.572.842 | -1.511.982 |
| | <u>12.420.747</u> | <u>12.514.167</u> |
| <i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i> | | |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 612.212 | 123.346 |
| Toegerekende organisatiekosten | 7.826 | 18.299 |
| | <u>620.038</u> | <u>141.645</u> |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -442.112 | -71.557 |
| | | |
| <i>Netto resultaat overige activiteiten</i> | | |
| Overige opbrengsten | 254.894 | 240.803 |
| Overige bedrijfslasten | -3.307.279 | -3.282.545 |
| | <u>-3.052.385</u> | <u>-3.041.742</u> |
| <i>Financiële baten en lasten</i> | | |
| Leefbaarheid | -90.421 | -39.880 |
| | | |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 10.113 | 8.406 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -2.640.195 | -2.814.232 |
| | <u>-2.630.082</u> | <u>-2.805.826</u> |
| | | |
| <i>Resultaat uit gewone bedrijfsvoering</i> | 6.825.785 | 6.696.807 |
| Mutatie latente belastingen | -2.465.302 | -2.779.547 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsvoering | 4.360.483 | 3.917.260 |
| | | |
| Waardeveranderingen van vaste activa verwerkt in het eigen vermogen | -35.742.325 | -2.377.809 |
| | | |
| Jaarresultaat | -31.381.842 | 1.539.451 |

8.16 Financiële risico's

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

Liquiditeitsrisico

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

Renterisico

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

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Kredietrisico

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

9 Werkterrein en verbindingen andere organisaties

9.1 Werkterrein en overig bezit

Destion richtte zich bij haar activiteiten in 2017 uitsluitend op de kerntaken zoals die in de statuten en de Woningwet zijn benoemd en/of zijn toegestaan.

Met het vaststellen van het ondernemingsplan 2013-2017 "Meer... minder?!" heeft Destion gekozen voor een verdere transformatie van haar vastgoedportefeuille. Dit komt neer op het afbouwen van gezinswoningen en het daarvoor in de plaats terugbouwen van zogenaamde multiwoningen. Maar ook het verder uitbreiden met maatschappelijk en zo nodig zorgvastgoed is in dit plan benoemd. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is het onderhouden van de contacten en overleggen met de vele belanghouders in de regio onontbeerlijk. Behalve met dorpsraden, ouderenbonden en dergelijke, hebben we ook overlegd én samengewerkt met anderen en professionele organisaties.

9.2 Aedes, Vereniging van woningcorporaties

Destion is al enkele jaren geen lid meer van Aedes, Vereniging voor woningcorporaties. Het lidmaatschap is opgezegd omdat we ons niet meer thuis voelden binnen deze vereniging. De vereniging reageert naar onze mening nog steeds onvoldoende op de eenzijdige berichtgeving van media samen met de politiek en regering over de woningcorporatiesector. Ook merken we dat de leden van de vereniging een individuele werkwijze erop nahouden en hun eigen strategie bepalen. Hier is overigens niets mis mee, maar maakt het organiseren van een vereniging wel erg lastig. Daarnaast is iedere woningmarktregio in Nederland uniek en vraagt om lokaal gedragen maatwerkoplossingen.

Verder valt het ons op dat het Aedes aan een échte huurdersoriëntatie ontbreekt. Het zakelijke gaat boven het menselijke aspect van huurders. Aedes vervult wel de werkgeversorganisatierol in de corporatiesector en overlegt daarvoor met de sociale partners over de werknemerszaken.

9.3 Volkshuisvestelijke samenwerkingsverbanden

In 2017 maakte Destion deel uit van twee regionale samenwerkingsverbanden in de woningcorporatiesector, dit zijn:

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

9.4 Verbindingen

Destion heeft er bewust voor gekozen om geen verbindingen en/of nevenverbindingen in de organisatie aan te brengen. Wij zijn ervan overtuigd dat mede daardoor het interne en externe toezicht hiermee op transparante wijze optimaal kan worden uitgevoerd. Destion is hiermee dan ook een zuivere toegelaten instelling die zich houdt aan de vigerende wet en regelgeving.

9.5 Verbindingen met andere rechtspersonen

Destion heeft op geen enkele wijze verbindingen met andere rechtspersonen.

10. Verklaring directiebestuurder

De directiebestuurder van Destion verklaart dat:

Alle middelen van Destion in 2017 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting, en dat er in 2017 geen andere werkzaamheden zijn verricht dan die, welke voortvloeien uit de primaire activiteiten van een woningcorporatie zoals die zijn vastgelegd in de Woningwet en de geldende MG-circulaires.

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

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

Gennep, 24 april 2018

W.H.A. Pothoff MRE
directiebestuurder

11. Verslag en verklaring Raad van Commissarissen

11.1 Algemeen

De inrichting van het interne toezicht in de woningcorporatiesector, is de laatste jaren aanzienlijk in verandering geweest. In 2017 heeft de Raad van Commissarissen (RvC) met veel aandacht de nieuwe veranderingen binnen de woningcorporatiesector en het externe toezicht gevolgd. Maar uiteraard ging de meeste aandacht vooral uit naar het toezicht op het functioneren van Destion. Vanuit een integraal perspectief heeft de RvC van Destion binnen het kader van de wet en regelgeving (Woningwet, BTIV, Burgerlijk Wetboek, statuten etc.) toezicht gehouden op de strategie, de financiële risicobeheersing en de invulling van volkshuisvestelijke en maatschappelijke taken door de directiebestuurder. Daarnaast heeft de raad toezicht gehouden op de algemene gang van zaken binnen de stichting en is de directiebestuurder gevraagd en ongevraagd van advies voorzien. Naast de reguliere vergaderingen van de RvC, was er regelmatig overleg en ruggenspraak met één of meerdere leden van de RvC. De directiebestuurder gaf in 2017 de RvC tijdig de informatie die nodig was om een onafhankelijk, kwalitatief én gezaghebbend intern toezicht mogelijk te maken.

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

- het besluitvormingsproces:
Procuratie- en delegatiebesluiten, Bestuurdersreglement, Investeringsstatuut, Integriteits- en gedragscode, Reglement financieel beheer en beleid en het Treasurystatuut;
- het wettelijke kader:
Woningwet, Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), rapportages van externe toezichthouders zoals het ministerie van BZK, Autoriteit woningcorporaties, Waarborgfonds voor Sociale Woningbouw en de accountantscontrole;
- beheersings- en toetsingsinstrumenten: Ondernemingsplan 2013-2017 "Meer... minder?!", Activiteitenplan en begroting 2017 en Financiële meerjaren begroting 2017-2026, quadrimester rapportages met risicoanalyses, managementletter, Accountantsverslag 2016, Jaarverslag 2016, Volkshuisvestingsverslag en Jaarrekening 2016 en Aedes benchmarkinformatie en AO/IC processen;
- het overleg met externen: Huurdersraad, gemeenten, de accountant en andere belanghouders.

11.2 Governance

Het is goed dat er een governancecode is waaraan de woningcorporaties zich te houden hebben. Voor zover mogelijk houdt Destion zich hier ook aan en streven we ernaar deze toe te passen. Vanuit de historie kijken we af op een onderdeel van de governance. Niet uit weerstand, maar omdat dit het gevolg is van een eerdere overeenkomst. Destion wijkt om die reden af van onderstaande onderdeel.

Benoemingstermijn bestuurder

De huidige directiebestuurder is al in 2001 door een van de rechtsvoorgangers voor onbepaalde tijd benoemd. In de arbeidsrechtelijke overeenkomsten die daarbij en na de fusie in 2006 zijn aangegaan, is een vierjaarlijkse herbenoeming niet opgenomen. De raad houdt positief en kritisch toezicht en beoordeelt jaarlijks in functionerings-, plannings- en beoordelingsgesprekken of de gestelde doelen gerealiseerd zijn en of er sprake is van een verantwoord kwalitatief maatschappelijk volkshuisvestingsbeleid, financiële continuïteit en visie voor de komende jaren.

Governance inspectie Autoriteit woningcorporaties

Op 22 augustus 2017 heeft de Autoriteit woningcorporaties een governance inspectie bij Destion uitgevoerd naar de onderwerpen: relatie RvC -bestuurder, toezichtskader, aanbestedingsbeleid, integriteit, rol controller en relaties met stakeholders. De algemene indruk van de Aw is dat de governance van Destion in control en compliant is op bovengenoemde onderwerpen.

De governance inspectie geeft geen aanleiding tot het doen van interventies. Wel kan de governance van Destion zich volgens de Aw op enkele specifieke onderdelen nog verder verbeteren en wel de onderstaande onderwerpen.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie dient conform de Woningwet geformaliseerd te worden en dient de RvC één keer per twee jaar met inschakeling van een externe partij te houden. De RvC voerde in 2017 deze evaluatie zelf uit, maar dat proces wordt nog niet vastgelegd. Uit het gesprek blijkt dat de RvC de nut en noodzaak van vastlegging inziet en gaat oppakken.

Toezichtskader

Tijdens de inspectie is vastgesteld dat een recente versie van een toezichtskader ontbreekt. Op verzoek van de Aw zal dit beleidsdocument opnieuw op de agenda worden geplaatst en geactualiseerd. De RvC geeft aan dat zij wel een beeld heeft wat een toezichtskader inhoudt en dat zij informeel met een toezichtskader werkt. De RvC heeft toegezegd dat dit beleidsdocument geformaliseerd gaat worden.

Positionering controller

In het gesprek kwam naar voren dat de RvC sporadisch overleg heeft met de controller. De controller is niet aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommissie en RvC waar de jaarrekening, het jaarverslag en de begroting op de agenda staan. Afzonderlijke gesprekken tussen de controller en de voltallige RvC vinden niet plaats. Hiermee wordt onvoldoende invulling gegeven aan de rol en positie van de controller zoals de Woningwet dit beoogd. De Aw acht het van belang dat door de RvC er een goede invulling wordt gegeven aan de rol en positie van de controller. De RvC kan gebruik maken van de controller in de functie van klankbord, kritische informatieverschaffer en als kritische tegenspeler die voorstellen evalueert. Ook kan de controller zowel gevraagd als ongevraagd de directeurbestuurder en de raad advies verlenen omtrent het financiële beleid en beheer. Destion is zich ervan bewust dat de controller functie verder uitgebouwd en versterkt kan worden.

Integriteit

Het onderwerp integriteit krijgt informeel en incidenteel aandacht bij Destion. De Aw heeft de indruk dat er integer wordt gehandeld maar vraagt dit binnen de organisatie structureel aandacht te geven. Het is van belang om dit onderwerp actueel beleidsmatig vorm te geven, levendig te maken en te houden. Het regelmatig opnieuw herijken van het integriteitsbeleid en het blijven uitwisselen van gedachten over dit onderwerp, kan daarbij een nuttige rol spelen.

We zijn zeer tevreden met de governance inspectie van de Aw en de uitkomsten ervan. Het is goed om te lezen dat we in control en compliant zijn. Met de opmerkingen die bij de inspectie zijn gemaakt, gaan we uiteraard aan de slag en streven ernaar om deze op korte termijn op orde te hebben.

11.3 Personalia bestuur en RvC

Destion werd in 2017 bestuurd door een statutair directeur.

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

De RvC bestond 31 december 2017 uit de volgende vijf personen.

Naam: **Mr. A.F.Th.M. Heutink (m)**

Functie: Voorzitter
 Functieprofiel: Juridisch
 Geboortedatum: 25 juni 1956
 Relevante nevenfuncties: Advocaat, bezoldigd
 Eerste benoeming: 1 juli 2014
 Lopende benoeming: Eerste zittingstermijn, herkiesbaar per 1 juli 2018

Naam: **Drs. A.L. Moors MHA (m)**

Functie: Lid
 Functieprofiel: Personeel en organisatie
 Geboortedatum: 1 december 1963
 Relevante nevenfuncties: Manager Wonen, bezoldigd
 Eerste benoeming: 1 juli 2010
 Lopende benoeming: Laatste zittingstermijn tot 1 juli 2018

Naam: **J.H.H. Linders (m)**

Functie: Lid
 Functieprofiel: Financieel/economisch
 Geboortedatum: 25-11-1950
 Relevante nevenfuncties: geen
 Eerste benoeming: 1 januari 2015
 Lopende benoeming: Eerste zittingstermijn, herkiesbaar per 1 juli 2019

Naam: **Drs. R.C.J. Caminada MBA-H (m)**

Functie: Vicevoorzitter
 Functieprofiel: Sociaal maatschappelijk
 Geboortedatum: 27-04-1961
 Relevante nevenfuncties: Directeur Beschermd Wonen & Dagbesteding
 Eerste benoeming: 1 juli 2016
 Lopende benoeming: Eerste zittingstermijn, herkiesbaar per 1 juli 2020

Naam: **Ir. M.C. Gusing MRE (m)**

Functie: Lid
 Functieprofiel: Volkshuisvesting/ruimtelijke ordening/bouwkundig
 Geboortedatum: 10-02-1965
 Relevante nevenfuncties: Zelfstandig ondernemer, bezoldigd
 Eerste benoeming: 1 juli 2017
 Lopende benoeming: Eerste zittingstermijn, herkiesbaar per 1 juli 2021

11.4 Rooster van aftreden en invulling vacature

In 2017 is na het maximum aantal van twee zittingstermijnen, op 1 juli afscheid genomen van mevrouw Görts. Mevrouw Görts was vicevoorzitter en vervulde het profiel volkshuisvesting/ruimtelijke ordening/bouwkundig. Voor de nieuwe commissaris heeft de raad dit profiel gehandhaafd.

Voor de werving van commissarissen wordt altijd een open sollicitatieprocedure toegepast. Bij een op handen zijnde vacature stelt de RvC een commissie in die de wervingsselectie verricht. De commissie voor de vacature in 2017 bestond uit de heer Heutink en de heer Caminada. Omdat dit een vacature voor een huurdercommissaris was, zijn twee leden van de Huurdersraad, de heren Wijnhofen en Versteegen, aan de selectiecommissie toegevoegd. De vacature is in regionale dagbladen geplaatst met verwijzing naar het functieprofiel op de website van Destion. Daarnaast is deze ook via sociale media bekend gemaakt. Uiteindelijk hebben er twaalf kandidaten gereageerd en zijn er vier potentiële kandidaten voor een gesprek uitgenodigd. Uiteindelijk is de keuze gemaakt voor de heer Gusing.

Op voorstel van de leden van de Huurdersraad in de selectiecommissie heeft de Huurdersraad hun advies overgenomen en een bindende voordacht neergelegd voor de heer Gusing. Het benoemingvoornemen is vervolgens voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties. Deze hebben na de indiening van de benodigde verantwoordings- en motivatiestukken en het uitvoeren van een geschiktheidstoets een positieve zienswijze afgegeven, waarna de heer Gusing is benoemd.

11.5 RvC taak en werkwijze

De Raad van Commissarissen heeft in 2017 zeven keer vergaderd. Zes vergaderingen hadden een regulier karakter waarvan er één thematisch was. Eén vergadering ging over het ondernemingsplan om de laatste wijzigingen vast te stellen. In deze reguliere vergaderingen zijn vele onderwerpen met vaststellings- en goedkeuringsbesluiten aan de orde geweest. Een belangrijk instrument voor het houden van goed intern toezicht zijn de quadrimesterrapportages waarin behalve de stand van zaken van de operationele bedrijfsdoelstellingen aan het einde van de betreffende periode, ook inzicht wordt verschaft in de risico's waarmee Destion van doen heeft. Destion heeft alle interne en externe risico's in kaart gebracht en beschreven. Daarnaast is aangegeven hoe deze worden beheerst en hoe hoog het betreffende risico ervan is.

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

In 2017 heeft de Raad van Commissarissen in de reguliere vergaderingen de onderstaande onderwerpen besproken en de noodzakelijke (goedkeurings-)besluiten genomen:

- Ondernemingsplan 2018 – 2022 "Mensenwerk!"
- Volkshuisvestings- en jaarverslag en Jaarrekening 2016
- Activiteitenplan en begroting 2018
- Financiële meerjaren prognose 2018-2027
- Opdrachtverstrekking aan Flynth accountants voor de controle van de jaarrekening 2016 en de daarbij behorende follow-up
- Verwerving van woonzorgzone Libermannhof in Gennepe
- Verwerving van een bouwkavel nabij het kantoor aan de Doelen in Gennepe
- Goedkeuring overschrijding budget nieuwbouwproject Plateel Milsbeek
- Sloop appartementencomplex Kloosterweg Siebengewald
- Aankoop pand Nieuweweg 79 en herontwikkeling plangebied
- Benoeming van de heer Ir. M.C. Gusing MRE als commissaris voor een eerste periode tot 1 juli 2021
- Benoeming van de heer Drs. R.C.J. Caminada MBA-H tot vicevoorzitter
- Benoeming van de heer J.H.H. Linders tot voorzitter van de auditcommissie
- Rooster van aftreden RvC Destion
- Reglement Raad van Commissarissen stichting Destion
- Dagvaarding stichting Digh
- Bestuurdersreglement stichting Destion
- Treasurystatuut Destion
- Delgatie- en procuratieschema 2017
- Aanwijzing bij belet of volledige ontstentenis RvC
- Inkoop- en aanbestedingsreglement Destion
- Reglement financieel beleid en beheer
- Goedkeuring Statutenwijziging Destion.

Daarnaast zijn in 2017 onder andere de navolgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Controleresultaten en accountantsverslag Destion 2016 met Flynth accountants;
- Managementletter Destion 2016 met Flynth accountants
- Huurbeleid 2017
- Nieuwe Woningwet
- Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV)
- Intern toezicht op governance

- De financiële situatie van het Dutch International Guarantees for Housing (Digh)
- Huurverhoging per 1 juli 2017
- Integrale beoordeling 2017
- Aedes benchmark 2017
- KWH-uitkomsten 2017
- Bouwprojecten in uitvoering
- De evaluatie van het functioneren van de RvC
- De evaluatie van het functioneren van de directiebestuurder
- De governance inspectie van de Autoriteit woningcorporaties.

Financiële meerjaren prognose 2018- 2027

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

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

Alles overziende constateert de raad dat Destion haar ambities en doelstellingen zoals die in het ondernemingsplan 2013 – 2017 "Meer... minder?!" zijn opgenomen, heeft kunnen realiseren. Als de verdien capaciteit echter - op welke wijze dan ook - wordt gereduceerd, heeft dat ongetwijfeld gevolgen voor het toekomstige beleid en de investeringscapaciteit van Destion. De RvC maakt zich geen zorgen over het organisatiebeleid en de resultaten die bij ongewijzigde omstandigheden zullen worden gerealiseerd, maar wel over de onbeheersbare exogene factoren die wellicht op de sector afkomen.

Flynth accountants

De raad heeft ook het functioneren van Flynth accountants besproken. Omdat de accountant een belangrijke spilfunctie in het toezicht op de woningcorporatie vormt en nieuwe ogen tot kijken dwingen, heeft de raad in 2013 een nieuwe accountant benoemd. Flynth accountants heeft in 2017 de management- en jaarrekeningcontrole 2016 uitgevoerd. De raad is van mening dat ze de werkzaamheden, met oog voor de individuele belangen van Destion en de sector, zorgvuldig en volgens de destijds gemaakte condities heeft uitgevoerd.

Governance 2017

De raad bewaakt zorgvuldige de nakoming van de governance. Los van de uitkomsten van de governance inspectie van de Autoriteit woningcorporaties voldoet Destion volgens de RvC aan de gestelde eisen in de Woningwet en BTIV en is de bestuurlijke organisatie van Destion op orde. Men is van mening dat deze aan de vereiste professionaliteit en transparantie die je bij een maatschappelijke organisatie mag verwachten voldoet. Daarnaast is er volop gewerkt aan het actualiseren en opstellen van enkele governance documenten.

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

- Statuten Destion
- Bestuurdersreglement
- Reglement RvC
- Functieprofielen RvC
- Organogram
- Delegatie- en procuratieschema
- Treasurystatuut
- Investeringsstatuut

- Inkoop en aanbestedingsbeleid
- Gedrags- en integriteitscode
- Klokkeluideregeling
- Rooster van aftreden
- Visitatierapport 2016
- Integrale beoordelingsbrief 2017

Zelfevaluatie raad en beoordeling directiebestuurder

Buiten de aanwezigheid van de directiebestuurder, heeft de RvC in 2017 in een besloten vergadering, het functioneren van de directiebestuurder en de raad, evenals dat van de individuele leden geëvalueerd. Hierbij is geen gebruik gemaakt van een externe deskundige. De zelfevaluatie is uitgevoerd met behulp van een zelfevaluatiemodel van het VTW. Hieronder staan de belangrijkste aandacht-/verbeterpunten vermeld die bij de zelfevaluatie zijn besproken. In zijn algemeenheid heeft de raad in haar evaluatie stilgestaan bij het functioneren van de raad als collectief en daarnaast ook het functioneren van de individuele leden. De raad heeft vastgesteld dat er wordt vergaderd in een open, maar kritische houding naar elkaar en naar de directiebestuurder. Leden worden bevraagd op hun kennis en competenties. Er is ruimte voor debat en er wordt op een professionele wijze feedback gevraagd en gegeven. De houding richting bestuurder is positief kritisch, maar op gepaste afstand.

• *Functieprofielen*

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

• *Kennisontwikkeling*

In 2017 hebben de bestuurders en commissarissen overeenkomstig artikel 29b en 31 van de Woningwet gewerkt aan hun kennisontwikkeling en vaardigheden. Waar nodig zijn deze door middel van bijeenkomsten en cursussen bijgehouden of verder ontwikkeld. Behalve door dagelijkse beïnvloedingen, hebben onderstaande cursussen en bijeenkomsten daaraan bijgedragen.

| Naam | Omschrijving | Punten |
|-------------------|--|--------|
| A.F.Th.M. Heutink | Huurrecht colleges | 15 |
| J.H.H. Linders | Dag van de Limburgse Financial | 4 |
| A.L. Moors | De kracht van jong | 3 |
| | Samenwerking vanuit de bedoeling | 3 |
| | Van zorgen voor, naar zorgen dat! | 3 |
| | Masterclass Betekenis van het financieel reglement en de financiële kaders voor beleid en beheer | 4 |
| R.C.J. Caminada | Introductie van de nieuwe commissaris | 12 |
| M.C. Gunsing | Online masterclass De RvC vanuit juridisch perspectief | 1 |
| | Masterclass De Nieuwe commissaris | 13 |

De bestuurder heeft de volgende PE-cursussen gevolgd:

| Naam | Omschrijving | Punten |
|----------------|---|--------|
| W.H.A. Pothoff | GenP Governance, Leefbaarheid onder druk door instroom van meer kwetsbare huishoudens | 2 |
| | Kjenning, Portofoliostrategie Passend Toewijzen | 6 |
| | GenP Governance, De gedigitaliseerde woningcorporatie kansen en risico's | 2 |
| | Corporatiehuis, Themabijeenkomst Risicostrategie | 3 |
| | Kjenning, Duurzaam Assetmanagement | 6 |
| | Kjenning, Privacywetgeving | 5 |

- *Adviseren*
De raad is van mening, dat de directeurbestuurder in voldoende mate gebruik maakt van de raad en de individuele commissarissen in de rol als adviseur, klankbord en sparringpartner. Niet alleen op verzoek van de directeurbestuurder, maar ook op eigen initiatief. De raad beschikt mede door de toegepaste profielen over veel kennis en ervaring. Hierdoor was er in 2017 naar oordeel van de raad sprake van objectief, kritisch en professioneel toezicht. Er heeft regelmatig periodiek werkoverleg plaatsgevonden tussen de directeurbestuurder en de individuele commissarissen (afhankelijk van thema en portefeuille).
- *Vergadering*
De raad heeft een constructieve, maar zeker ook een kritische relatie met de directeurbestuurder. Het kenbaar maken van andere inzichten en eventuele meningsverschillen ontlopen zij niet. Hierdoor ontstaat een scherpe relatie waarbij goed wordt geluisterd naar wederzijdse argumenten. Ieder lid van de raad heeft vanuit de eigen expertise en achtergrond inbreng in de vergadering. De uiteindelijke oordeel- en besluitvorming is voor alle deelnemers helder. Er is geen verzuim bij de vergaderingen geweest.
- *Toezicht houden*
Dankzij de beschikbare toezichtinstrumenten kan de RvC zich een goed beeld vormen van de financiële en maatschappelijke positie van Destion. Ze kan door deze instrumenten op een adequate wijze haar toezichtfunctie uitvoeren. De raad neemt haar besluiten op basis van nauwkeurige en betrouwbare onderbouwingen en na zorgvuldig beraad. De raad heeft in 2017 laten zien dat ze ook goedkeuring durft uit te stellen of onder nadere voorwaarden geeft. In de ogen van de RvC is er een goed evenwicht tussen de maatschappelijke taak van Destion en de bedrijfseconomische afwegingen die steeds weer gemaakt worden. Aandachtspunten in het kader van toezicht blijven voor de raad het meer discussiëren aan de voorkant van de beoogde bouwprojecten en het risicomanagement ervan.
- *Werkgeversrol*
De RvC heeft een goed beeld van de functie-eisen en competenties waarover de directeurbestuurder moet beschikken. Deze is in overeenstemming met de sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties. Jaarlijks evalueert de raad het functioneren van de directeurbestuurder. Aansluitend houdt de voorzitter met de directeurbestuurder een functionerings- en beoordelingsgesprek, waarvan een verslag wordt gemaakt.

De raad heeft ook het functioneren van de directeurbestuurder uitvoerig besproken en kritisch en zorgvuldig geëvalueerd. Men is van mening dat de directeurbestuurder in 2017 goed heeft gefunctioneerd en voor zover mogelijk alle voorgenomen activiteiten en doelstellingen heeft gerealiseerd. Uitzondering daarop blijven zoals al jaren het geval is enkele bouwprojecten. Het stagneren daarvan is bij de raad bekend en komt door gemeentebeleid, regelgeving en planologische procedures welke steeds weer vertragen en niet of veel te laat worden opgestart. De raad heeft voor 2017 van enkele projecten aangegeven dat het beëindigen ervan voor hen aanvaardbaar is.

Algemeen toezicht

In 2017 heeft de RvC de ontwikkelingen in de woningcorporatiesector aandachtig gevolgd. De ontwikkelingen die op basis van de afspraken uit het regeerakkoord op de sector afkomen, zijn omvangrijk. Belangrijkste onderwerp is natuurlijk de Woningwet. Deze wet verscherpt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak. Daartoe is de Woningwet gewijzigd en is het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) vastgesteld. In het wetsvoorstel is de rol van corporaties bij de uitvoering van de woonopgave van gemeenten op het terrein van de sociale huursector en maatschappelijk vastgoed verder uitgewerkt.

11.6 Risicobeheersing en controlesysteem

De RvC heeft enkele jaren geleden samen met de directiebestuurder de externe en interne risico's die voor Destion het meest waarschijnlijk zijn geïdentificeerd. Deze zijn vervolgens onderverdeeld in: Markt, Maatschappij, Omgeving, Operationele kerntaken, Middelen, Personeel, ICT, Financieel, Structuur en cultuur, Beleid & strategie en Planning & control. Daarbij is ook aangegeven welke beheersmaatregelen worden toegepast en hoe hoog het risico is.

In de quadrimesterrapportages wordt structureel inzicht gegeven in de actuele externe en interne risico's. De raad heeft aangegeven dat zij in 2018 de 24 businessrisk vragen van het WSW als risicoparameters wil gaan toepassen.

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

We hebben geconstateerd dat in 2017 geen dusdanige risico's zijn genomen welke de toekomstige bedrijfscontinuïteit van Destion op welke wijze dan ook in gevaar kunnen brengen.

Voor een veelvoud aan bedrijfsprocessen zijn administratieve organisatie met interne controles (AO/IC) uitgewerkt. Eerder is een begin gemaakt met het actualiseren van de processen en het aanpassen ervan op de nieuwe functieprofielen en afdelingen die door de reorganisatie zijn ontstaan. De medewerker bedrijfsvoering, planning en control heeft in een vergadering van de raad een presentatie gehouden over de processen waarop zij controles uitoefent. Daarbij is ook aangegeven dat het de raad altijd vrij staat om de medewerker rechtstreeks te vragen om inhoudelijke controle-informatie.

11.7 Onafhankelijkheid

Tijdens de jaarlijkse evaluatie heeft de RvC vastgesteld dat in de zin van de Wet, de statuten en het Reglement Raad van Commissarissen Destion in 2017 alle leden onafhankelijk waren.

11.8 Tegenstrijdige belangen

Bij de hierboven genoemde evaluatie is ook gebleken dat er in 2017 geen sprake is geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directiebestuurder of de RvC. Destion hanteert ter bewaking en beheersing van de integriteit de vastgestelde Gedrags- en Integriteitscode van Destion. Er is ook een openbaar gemaakte Klokkenluidersregeling waarmee het mogelijk is wantoestanden aanhangig te maken.

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

11.9 Deskundigheid en samenstelling

De samenstelling van de RvC is gebaseerd op de algemene en individuele profielschetsen. Er is wel een auditcommissie, maar geen remuneratiecommissie ingesteld.

Auditcommissie

In 2017 was een auditcommissie actief. In het verleden heeft de raad besloten om geen reglement voor deze commissie vast te stellen. Van de commissie wordt verwacht dat zij zich ook zonder reglement bezighoudt met relevante zaken op het gebied van financiering en bedrijfsvoering en bijbehorende risico's.

In 2017 heeft de auditcommissie tweemaal vergaderd. Daarbij zijn behalve dagelijkse financiële vraagstukken de volgende majeure onderwerpen behandeld en al dan niet ter bekrachtiging voorgelegd aan de voltallige RvC.

- Flynth accountants heeft de managementletter 2016 uitgebracht door een periodieke controle bij Destion uit te voeren op processen en activiteiten. De managementletter is door de commissie beoordeeld en verder met de raad besproken.
- Opdrachtverstrekking controle jaarrekening 2017 aan Flynth accountants.
- Integrale beoordeling 2017 Autoriteit woningcorporaties is besproken.
- De fiscale balans 2016 is beoordeeld en vervolgens ingediend bij de Belastingdienst.
- De Jaarrekening 2016 is beoordeeld en ter goedkeuring voorgelegd aan de raad.
- De commissie heeft de financiële meerjaren prognose 2018–2027 getoetst en heeft deze samen met de begroting 2018 ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

11.10 Verantwoording van de beloning

Directeurbestuurder

De directeurbestuurder is per 1 januari 2001 benoemd en heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. In deze overeenkomst is geen vertrekregeling opgenomen. Aan de hand van een extern deskundig adviseur van KPMG, is de bestuurder na de fusie in 2007 overeenkomstig de adviesregeling 'Izeboud' ingedeeld in functiegroep D. In overleg met de directeur is afgesproken dat er geen variabele beloning (bonusregeling) wordt toegepast. Op basis daarvan is in 2017 een bruto jaarsalaris (inclusief 8% vakantietoeslag) uitbetaald van € 115.000. Alle overige arbeids- en pensioenvoorwaarden zijn gebaseerd op de CAO Woondiensten.

Op basis van de Wet Normering Topbestuurders, valt de bestuurder bij meer dan 2.500 woningen en 20% bezit in een gemeente met meer dan 14.000 inwoners volgens de staffelregeling voor de inkomens van bestuurders van woningcorporaties, in bezoldigingsklasse E. Daarbij hoorde in 2017 een total cash honorarium van € 132.000 per jaar, dat is € 7.538 minder dan nu het geval is. De raad ziet erop toe dat dit honorarium overeenkomstig de wettelijke overgangsregeling wordt aangepast. Dat betekent dat tot en met 2017 de total cash die van 2013 niet mag overschrijden. Deze lag in 2013 op € 143.831. Vanaf 2018 wordt dit bedrag in drie jaar teruggebracht naar het dan geldende staffelbedrag van de WNT.

| Beloning directeurbestuurder 2017 | € |
|--|----------------|
| Vast jaarinkomen incl. vakantiegeld | 115.000 |
| Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen | 7.541 |
| Werkgeversdeel van de voorzieningen voor beloningen betaalbaar op termijn: | |
| Pensioenvoorziening | 16.997 |
| Totaal (total cash) | 139.538 |

RvC

Het honorarium voor de raad is in afwijking van de VTW beroepsregel vastgesteld. Deze beroepsregel laat een vergoeding maximaal € 13.200 voor de leden en € 19.800 per jaar voor de voorzitter toe. De individuele bruto honorering van de commissarissen bedroeg in 2017 voor de voorzitter € 10.000 en voor de overige leden € 6.500.

Het gezamenlijk vast jaarhonorarium van de raad kwam daarmee in 2017 uit op € 36.000 (excl. btw). Het financieel verschil t.o.v. de VTW beroepsregel is aan de Huurdersraad Destion ter beschikking gesteld om daarmee leefbaarheidsprojecten te ondersteunen. De Huurdersraad heeft hiervoor criteria opgesteld welke ze bij het toekennen hanteert. Dit budget wordt jaarlijks vastgesteld op basis van het verschil tussen de VTW beroepsregel en het werkelijke honorarium.

11.11 Verklaring van de RvC

De RvC Destion heeft kennis genomen van het Volkshuisvestings- en jaarverslag 2017 en heeft deze laten onderzoeken door Flynth accountants uit Arnhem en vervolgens goedgekeurd en de Jaarrekening 2017 vastgesteld. De bijbehorende controleverklaring is opgenomen in deze jaarverslaglegging.

De raad spreekt haar waardering uit voor de medewerkers. Ze is van mening dat er in 2017 weer veel werk in het belang van de huurders en woningzoekenden is verricht en de organisatie klaar is voor een volgende ontwikkelingsstap.

Deze is verwoord in het nieuwe ondernemingsplan "Mensenwerk!" en zal een grote uitdaging voor de organisatie worden. De RvC is zich ervan bewust dat dit de nodige inzet van de directiebestuurder én de medewerkers zal gaan vragen.

De RvC bedankt ook de Huurdersraad Destion voor de wijze waarop zij wederom de belangen van de huurders en woningzoekenden van Destion in 2017 heeft behartigd. Maar ook de wijze waarop is samengewerkt bij de invulling van de vacature van de huurderszetel en het toedelen van de leefbaarheidsbudgetten naar de diverse projecten. Er is veel waardering voor de Huurdersraad en de constructieve samenwerking onderling.

Gennep, 9 april 2018

De Raad van Commissarissen

| | |
|---------------------------------|-------------|
| A.F.Th.M. Heutink, voorzitter | |
| | |
| R.C.J. Caminada, vicevoorzitter | A.L. Moors |
| | |
| J.H.H. Linders | M.C. Gusing |
| | |