



Jaarverslag



Volkshuisvestings-
verslag



2019



Inhoud

1.	Voorwoord en verklaring directeurbestuurder	5
1.1.	Voorwoord directeurbestuurder	5
1.2.	Voorgenomen activiteiten 2019.....	7
1.3.	Verklaring directeurbestuurder	8
2.	Verslag en verklaring Raad van Commissarissen	9
2.1.	Algemeen.....	9
2.2.	Governance.....	9
2.3.	Personalia bestuur en RvC.....	9
2.4.	Rooster van aftreden en herbenoeming	10
2.5.	RvC taak en werkwijze	10
2.6.	Risicobeheersing en controlesysteem	14
2.7.	Onafhankelijkheid	15
2.8.	Tegenstrijdige belangen.....	15
2.9.	Deskundigheid en samenstelling	15
2.10.	Verantwoording van de beloning	15
2.11.	Verklaring van de RvC	16
3.	Organisatie Destion	17
3.1.	Ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk"	17
3.2.	Organogram Destion.....	18
3.3.	Directeurbestuurder	18
3.4.	Medewerkers.....	19
3.5.	Arbeidsomstandigheden.....	19
3.6.	Opleidingen	20
3.7.	Kosten bedrijfsvoering.....	20
3.8.	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector	21
3.9.	Klachtencoördinatie	21
3.10.	Structurele netwerken	22
3.11.	Verbindingen en of verbindingen met andere rechtspersonen	22
3.12.	Werkterrein en overig bezit	22
4.	Huurders en overige belanghouders Destion	23
4.1.	Huurders	23
4.2.	Huurdersraad	23
4.3.	Woningzoekenden.....	24
4.4.	Senioren	24
4.5.	Starters.....	25
4.6.	Overige belanghouders	25
5.	Woningverhuur en verkoop	31
5.1.	Woningvoorraad en woningverkoop.....	31
5.2.	Woningmutaties en leegstand.....	33
5.3.	Toewijzen van woningen.....	34
5.4.	Woonfraude.....	37
5.5.	Huisvesten statushouders.....	37
5.6.	Begeleid en beschermd wonen	37
5.7.	Huurbetaling en huurincasso	37
5.8.	Huurprijzen nieuwbouwwoningen.....	38
5.9.	Verkoopbeleid bestaande woningen.....	39
5.10.	Verkoopbeleid nieuwbouwwoningen en bouwkavels	40
5.11.	Aanpak overlast.....	41
6.	Vastgoed en woonomgeving.....	42
6.1.	Strategisch Voorraad Beleid (SVB)	42
6.2.	Sloopbeleid	42
6.3.	Kwaliteit bestaande woningvoorraad	42
6.4.	Klachten- en mutatieonderhoud en basispakket service onderhoud	43
6.5.	Instandhoudingsonderhoud	44
6.6.	Duurzaamheid	45
6.7.	Opgeleverde woningen in 2019.....	46

6.8.	Woningprojecten in uitvoering 2019.....	47
6.9.	Projecten in ontwikkeling	48
6.10.	Veilig in en om het huis.....	49
6.11.	Geriefsverbeteringen	50
6.12.	Asbestbeleid	50
6.13.	Leefbaarheid.....	50
6.14.	Woonvoorzieningen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)	51
7.	Financiën.....	52
7.1.	Huurprijsbeleid.....	52
7.2.	Huurverhoging 2019.....	52
7.3.	Huurprijs 2019.....	52
7.4.	Vermogens- en financieringspositie	52
7.5.	Rentabiliteitspositie.....	53
7.6.	Liquiditeitspositie	53
7.7.	Financiële meerjaren prognose (FMP).....	53
7.8.	Treasurystatuut en investeringsstatuut.....	53
7.9.	Dutch International Guarantees for Housing (Digh)	54
7.10.	Beleidswaarde vastgoedvoorraad	54
7.11.	Marktwaaarde, bedrijfswaaarde en WOZ-waaarde vastgoedvoorraad.....	55
7.12.	Belastingresultaten	55
7.13.	Begroting versus realisatie	55
7.14.	Activa.....	56
7.15.	Passiva.....	57
7.16.	Winst- en verliesrekening.....	58
8.	Bijlagen.....	58
	Bijlage 1 Profiel Destion	59
	Bijlage 2 Kengetallen Destion	60
	Bijlage 3 Risicoparagraaf Destion.....	61
	Bijlage 4 Overzicht belanghouders Destion.....	62

1. Voorwoord en verklaring directeurbestuurder

1.1. Voorwoord directeurbestuurder

Coronacrisis

Op het moment dat dit jaarverslag wordt opgesteld, bevindt de wereld zich in een van de grootste crisissen aller tijden; de coronacrisis. Ook Nederland is volop getroffen door deze Covid-19 virusuitbraak. Tot en met heden heeft Destion hier weinig last van en kan ze haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken. Huurders betalen tijdig de huren en er is in de eerste maanden geen toename geconstateerd van huurders die door deze crisis in betalingsproblemen zijn gekomen.

We hebben onze bedrijfsprocessen waar nodig aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

Onduidelijk is nu nog wat de gevolgen van deze crisis in de toekomst voor Destion zijn. De huidige inschatting is dat dit voor Destion niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Mogelijke toekomstige risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dit zijn voornamelijk geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit van Destion.

Reorganisatie

In 2019 gaf de manager Wonen aan dat ze een andere baan had aanvaard met een nieuwe uitdaging. Met haar vertrek hebben we ons de vraag gesteld of we nog wel de goede organisatie-inrichting hadden. Een functioneel model met een afdeling Financiën en afdeling Wonen waarin alle klantzaken én gebouwenbeheer zijn ondergebracht en een stafafdeling Bestuursondersteuning. Na de voor- en nadelen tegen elkaar te hebben afgewogen, hebben we vastgesteld dat het scheiden van het team Wonen in twee afdelingen Klant & Maatschappij en Vastgoed, het meest passend is bij de opgaven die de aankomende jaren op ons af komen. Hiermee is in 2019 een kleine reorganisatie in gang gezet.

Klant & Maatschappij bestaat uit de medewerkers die de relaties met de huurders en woningzoekenden onderhouden. Ook de verkoopmedewerkers valt binnen deze afdeling. Dit is de afdeling waarin alle klantzaken op het terrein van huren en kopen worden behandeld. Dit zijn uiteraard alle niet gebouw gerelateerde onderwerpen.

De afdeling Vastgoed is opnieuw ingericht en houdt zich bezig met het beheer en in stand houden van alle bestaande woningen en gebouwen en de realisatie van nieuwbouwwoningen. Deze afdeling is in 2019 opgezet met een manager Vastgoed en staat nog in de ontwikkelschoenen. Zo is er in 2019 een definitieve keuze gemaakt voor het softwarepakket Vastware en is een begin gemaakt met het inrichten ervan in een pragmatisch uitvoerbare meerjaren onderhoudsbegroting. Omdat de beschikbare data onvoldoende van kwaliteit bleek te zijn, is ervoor gekozen helemaal opnieuw te beginnen met het in kaart brengen van alle hoeveelheden en condities van de gebouwdelen en installaties. Het neemt nog enkele jaren in beslag om de gewenste kwaliteit te bereiken, maar hiermee zal het toekomstige management en de kwaliteit van het gebouwenbeheer nog beter worden.

AAAA(A)-rating Aedes Benchmark

De kwaliteit van de gebouwen en dienstverlening van Destion is echter al van een goede kwaliteit. Dat bleek in 2019 ook weer uit de Aedes Benchmark die Aedes jaarlijks publiceert in een brancherapportage. Hieruit blijkt dat de onderhoudskwaliteit van de woningen van Destion goed is.

Het onderdeel Onderhoud en verbetering is met een A gewaardeerd. Dat geldt ook voor de overige onderdelen, Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid en Betaalbaarheid en beschikbaarheid. Hiermee behoren we tot de beste zeven corporaties van Nederland.

We kunnen dus met trots terugkijken op onze prestaties in het afgelopen jaar.

Veranderende huurders

We zien de samenstelling van sociale huurders steeds verder veranderen. Waren het vroeger overwegend traditionele gezinnen die afkomstig waren uit de dorpen waar we werkzaam zijn, nu zijn het steeds meer een- en twee persoons huishoudens die van ver buiten de regio komen. Maar vooral ook het aandeel vluchtelingen en kwetsbare mensen uit onze samenleving, huren een woning bij Destion. Hiermee neemt de beschikbaarheid van woningen voor de reguliere doelgroepen ongewild verder af. Reden voor ons om met gemeenten afspraken te maken over het splitsen van gezinswoningen en toevoegen van kleine een- en tweepersoons appartementen en woningen. Deze ontwikkelingen brengen grote veranderingen in de sociale structuur en samenhang van onze wijken en zelfs dorpen, met zich mee. Dit komt de leefbaarheid in de wijken helaas niet altijd ten goede.

Huurharmonisatie

In 2019 zijn we begonnen met het organisatiebreed invoeren van een huurharmonisatiebeleid. Het doel ervan is om bij een woningmutatie op basis van de kwaliteit van de woningen een eerlijke rechtvaardige huurprijs te bepalen. Als onderlegger hiervoor wordt de woningwaardering (WWS) van de woning toegepast. Inmiddels zijn we een jaar verder en zien we dat het WWS hiervoor absoluut niet geschikt is. De kwaliteit die daarin wordt bepaald is niet in lijn met de kwaliteit van het product. Zo zien we dat de kwaliteit van de woningen voor wat betreft architectuur (aantrekkelijkheid), materialisering, duurzaamheid en constructie geen invloed hebben op de waardering van de woning.

Hierdoor zien we huurprijsbepalingen waarvan we van mening zijn dat deze niet aansluiten bij de kwaliteit van de woning. We zullen dan ook verder werken aan een waarderingssysteem waarbij de kwaliteit van de woning in de volle breedte in de huurprijs tot zijn recht komt.

Warmtevisie gemeenten en routekaart Destion

Gemeenten dienen in 2021 te beschikken over zogenaamde Warmtevisies aan te geven op welke wijze ze de energietransitie tot 2050 vorm willen gaan geven. Daarbij zullen ze keuzes moeten maken of zij gebruik willen gaan maken van bijvoorbeeld warmtenetten, biogascentrales of elektrificeren. Destion is nauw betrokken bij de voorbereidingen hiervan omdat dit uiteraard van belang is voor de routekaart van Destion naar een energieneutrale woningvoorraad. Als de gemeenten deze visies hebben vastgesteld, kunnen we verder werken aan het vormgeven van deze energietransitie van onze woningen.

Duurzaamheid

De eerstvolgende jaren zullen dan ook keuzes worden gemaakt welke van grote invloed zullen zijn in de verdere verduurzaming van de woningvoorraad. Zoals al vaker geschreven staan we er t.o.v. de corporatiesector goed voor. Met een EI-label van bijna 1,20 (A-label) en hebben we een kleine voorsprong op de anderen. Daarnaast zien we de ontwikkelingen op het gebied van duurzame verwarmings- en warmwater installaties en isolatiematerialen zodanig snel toenemen, dat deze de verduurzaming zeker eenvoudiger en sneller uitvoerbaar zullen maken. We zijn er dan ook van overtuigd dat we binnen de kaders die hiervoor zijn gesteld de woningvoorraad van Destion energieneutraal zullen hebben gemaakt.

Wilbert Pothoff,

Directeurbestuurder

1.2. Voorgenomen activiteiten 2019

2019 was een jaar waarin het door een kleinschalige reorganisatie duidelijk werd, dat een aantal activiteiten die waren opgenomen in het activiteitenplan 2019, niet konden worden gerealiseerd zoals was voorgenomen.

Ook in 2019 was het ondernemingsplan 2018-2022 dat de titel "Mensenwerk" draagt, leidend voor de strategische koers die we in 2019 hebben gevolgd en waaruit we de geformuleerde doelstellingen hebben gerealiseerd. Terugkijkend hierop kunnen we concluderen dat we met dit ondernemingsplan, en de daarin geformuleerde visie en doelstellingen, een plan hebben waarmee we de organisatie naar een hoger mensniveau kunnen brengen. Dat geldt in eerste instantie voor onze huurders en woningzoekenden, maar zeker ook voor de organisatie van Destion.

Resultaten uit 2019

Naast de vele kerntaken die in de Woningwet voor woningcorporaties zijn vastgelegd, hebben we in 2019 onder andere enkele nieuwbouwprojecten opgeleverd, zijn er diverse planmatige onderhoudsprojecten uitgevoerd en is ook de verkoop van bestaande huurwoningen in lijn met de geformuleerde verkoopdoelstellingen gerealiseerd.

De voortgang van de voorgenomen activiteiten wordt bewaakt door middel van viermaands rapportages en waarmee de directiebestuurder en Raad van Commissarissen worden geïnformeerd. In dit volkshuisvestingsverslag lichten we de activiteiten die in 2019 zijn uitgevoerd, verder toe.

Niet gerealiseerd in 2019

Het blijkt steeds weer onmogelijk om ondanks alle goede voornemens alle geplande activiteiten te realiseren. Redenen hiervoor zijn altijd interne of externe factoren waarop niet altijd invloed is uit te oefenen. Hieronder is aangegeven welke activiteiten die zijn opgenomen in het Activiteitenplan 2019 en welke – om welke reden dan ook - niet zijn gerealiseerd.

Visitatie

Volgens de woningwet dienen corporaties zich eens in de vier jaren te laten visiteren door een geaccrediteerd visitatiebureau. In 2019 is het offertetraject opgepakt en is Cognitum als bureau geselecteerd. Omdat Destion via de overgangsregeling van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) uitstel heeft gekregen, is deze visitatie doorgeschoven naar 2020.

Oplevering nieuwbouwprojecten

Aan de nieuwbouwprojecten die in ontwikkeling zijn, is volgens plan gewerkt. De bouwstart en oplevering van enkele projecten zijn uitgelopen en vinden in 2020 plaats. De oorzaken blijven variëren van omstandigheden bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen tot beschikbaarheid en werkdruk bij de bouwbedrijven.

Het bouwproject Merovingenstraat in Mook is geannuleerd. Het plan om drie appartementsgebouwen met een bouwlaag op te toppen en daarmee op relatief eenvoudige wijze 11 appartementen toe te voegen, kreeg geen draagvlak bij de zittende bewoners. Gezien de weerstand hierop is besloten het plan niet door te laten gaan. Erg jammer, want we zijn van mening dat behalve het toevoegen van kleinere betaalbare woningen, met dit plan ook het complex een kwalitatieve verbeteringslag had gemaakt.

Het bouwplan aan de Dorpsstraat in Middelaar is aanzienlijk vertraagd omdat de ontwikkelingen rondom de "Lob van Gennep" een heroriëntatie op de ontwikkeling van deze bouwlocatie vraagt. De Lob van Gennep is niet alleen een gebied maar ook de naam van een project. Gemeenten, waterschappen, provincies en Rijk onderzoeken de mogelijkheden om zowel de bescherming tegen hoogwater als de waterberging te verbeteren. Er is nog niets besloten. Het project bevindt zich nu in de zogeheten verkenningsfase. Onduidelijk is dan ook of en zo ja, hoe en wanneer het project wordt gerealiseerd.

Verkoop bestaande huurwoningen

In plaats van de geraamde verkoop van vijftien woningen, zijn er bij mutatie twaalf bestaande huurwoningen verkocht. Daarvan is een woning in Milsbeek teruggekocht en weer als Slimmer Kopen woning verkocht.

Tien woningen maken deel uit van de voor verkoop gelabelde sociale huurwoningen en twee waren Niet-DAEB woningen uit een koopwoningproject, welke destijds i.v.m. de crisis niet werden verkocht en in afwachting van betere tijden, tijdelijk werden verhuurd.

Planmatig onderhoud

Omdat de reorganisatie vooral betrekking had op de afdeling Vastgoed, werd duidelijk dat de data van de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) onvoldoende betrouwbaar was om verantwoorde investeringsbeslissingen te kunnen nemen. Er is dan ook voor gekozen om een aanzienlijk aantal opgenomen onderhoudsprojecten niet uit te voeren en uit te stellen totdat de data voldoende betrouwbaar en nauwkeurig zal zijn. Door de actuele onderhoudstoestand van de woningen en installaties was dit uitstel mogelijk en werden er geen onaanvaardbare of onbeheersbare risico's genomen.

Aanbrengen zonnepanelen bestaande huurwoningen

Het plan om een begin te maken met het aanbrengen van zonnepanelen op de bestaande huurwoningen is eveneens door de reorganisatie van de afdeling Vastgoed niet van de grond gekomen. Er zijn de nodige voorbereidingen en verkenningen gedaan en eind 2019 was bekend wie de opdracht hiervoor krijgt. Het budget van € 500.000 is dan ook overgeheveld naar 2020, waardoor er in dat jaar € 1.000.000 wordt geïnvesteerd in verduurzaming, zonder dat daar inkomsten (huurverhogingen) tegenover staan.

1.3. Verklaring directeurbestuurder

De directeurbestuurder van Destion verklaart dat:

Alle middelen van Destion in 2019 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting, en dat er in 2019 geen andere werkzaamheden zijn verricht dan die, welke voortvloeien uit de primaire activiteiten van een woningcorporatie zoals die zijn vastgelegd in de Woningwet, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de 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.

Ik bedank vooral de medewerkers van Destion voor hun geweldige inzet in het afgelopen jaar. Zij hebben met veel enthousiasme en bevlogenheid verder vorm gegeven aan een doelmatige en optimale dienstverlening aan onze huurders en woningzoekenden. Maar ook gewerkt aan het verder verduurzamen en onderhouden van de woningvoorraad. Ook de Huurdersraad verdient grote waardering voor de wijze waarop zij op een constructieve en prettige wijze met Destion samenwerken aan de belangen voor de huurders en woningzoekenden.

En als laatste wil ik de Raad van Commissarissen bedanken voor de plezierige en adequate wijze waarop ze toezicht houden op het reilen en zeilen van Destion. En dit op een manier dat de organisatie iedere dag kan verder werken aan nieuwe uitdagingen.

Gennep, 19 mei 2020

W.H.A. Pothoff MRE

Directeurbestuurder

2. Verslag en verklaring Raad van Commissarissen

2.1. Algemeen

De Raad van Commissarissen oefent het interne toezicht uit op het functioneren van Destion. Vanuit een integraal perspectief heeft de RvC van Destion binnen het kader van de wet en regelgeving (Woningwet, Btiv, Burgerlijk Wetboek, statuten etc.) in 2019 toezicht gehouden op de strategie, de financiële risicobeheersing en de invulling van volkshuisvestelijke en maatschappelijke taken door de directeurbestuurder. Daarnaast heeft de raad toezicht gehouden op de algemene gang van zaken binnen de stichting en is de directeurbestuurder gevraagd en ongevraagd van advies voorzien. Naast de reguliere vergaderingen van de RvC, was er regelmatig overleg en ruggenspraak met één of meerdere leden van de RvC. De directeurbestuurder gaf in 2019 de RvC tijdig de informatie die nodig was om een onafhankelijk, kwalitatief én gezaghebbend intern toezicht mogelijk te maken.

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

- het besluitvormingsproces: Procuratie- en delegatiebesluiten, Bestuurdersreglement, Investeringsstatuut, Integriteits- en gedragscode, Reglement financieel beheer en beleid en het Treasurystatuut;
- het wettelijke kader: Woningwet, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv), rapportages van externe toezichthouders zoals het ministerie van BZK, Autoriteit woningcorporaties, Waarborgfonds voor Sociale Woningbouw en de accountantscontrole;
- beheersings-en toetsingsinstrumenten: Ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk", Activiteitenplan en begroting 2019 en Financiële meerjarenbegroting 2019-2028, quadrimesterrapportages met risicoanalyses, managementletter, Accountantsverslag 2018, Jaarverslag 2018, Volkshuisvestingsverslag en Jaarrekening 2018 en Aedes benchmarkinformatie en AO/IC processen;
- het overleg met externen zoals: Huurdersraad, gemeenten, accountant en andere belanghouders.

2.2. Governance

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

2.3. Personalia bestuur en RvC

Destion werd in 2019 bestuurd door een statutair directeur.

Naam bestuurder	W.H.A. Pothoff MRE (m)
Geboortedatum:	28 augustus 1959
Nevenfuncties:	Geen
Bestuurder bij Destion sinds:	1 januari 2007
Werkzaam bij rechtsvoorgangers Destion sinds:	1 januari 1984

De RvC bestond 31 december 2019 uit de volgende vijf personen.

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

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

Naam	J.H.H. Linders (m)
Functie:	Lid
Functieprofiel:	Financieel/economisch
Geboortedatum:	25 november 1950
Relevante nevenfuncties:	geen
Eerste benoeming:	1 januari 2015
Lopende benoeming:	Laatste zittingstermijn tot 1 juli 2023

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

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

2.4. Rooster van aftreden en herbenoeming

Op basis van het rooster van aftreden is in 2019 na afloop van de eerste zittingsperiode de heer J.H.H. Linders herbenoemd voor een 2^e en laatste periode. Het benoemingsvoornemen is 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 Linders is herbenoemd voor vier jaar.

2.5. RvC taak en werkwijze

De Raad van Commissarissen heeft in 2019 zeven keer vergaderd. Zes vergaderingen hadden een regulier karakter en één had een thematisch karakter.

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

Er zijn ook investeringsbesluiten voor de uitvoering van 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 2019 heeft de Raad van Commissarissen in de reguliere vergaderingen de onderstaande onderwerpen besproken en de noodzakelijke (goedkeurings-)besluiten genomen:

- Volkshuisvestings- en jaarverslag en Jaarrekening 2018
- Activiteitenplan en begroting 2020
- Financiële meerjarenprognose 2020-2029
- Opdrachtverstrekking aan Flynth accountants voor de controle van de jaarrekening 2018 en de daarbij behorende follow-up
- Herbenoeming van de heer J.H.H. Linders als commissaris voor een laatste periode tot 1 juli 2023
- Huurbeleid 2019 met een huurprijsstijging van 1,5%
- Rooster van aftreden RvC Destion

Daarnaast zijn in 2019 onder andere de navolgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Controleresultaten en accountantsverslag Destion 2018 met Flynth accountants;
- Managementletter Destion 2018 met Flynth accountants
- Woningwet
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv)
- Intern toezicht op governance
- De garantstelling en dagvaarding van Dutch International Guarantees for Housing (Digh)
- Integrale beoordeling 2019
- Aedes benchmark 2019
- KWH-uitkomsten 2019
- Bouwprojecten in uitvoering
- De evaluatie van het functioneren van de RvC
- De evaluatie van het functioneren van de directiebestuurder

2.5.1. Financiële meerjarenprognose (FMP) 2020-2029

De raad is alert op ontwikkelingen binnen de sector en de omgeving waar Destion werkzaam is. Het bewaakt nauwkeurig en kritisch de financiële lange termijnontwikkelingen van Destion. Mede door de toegepaste meerjarenprognose-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 in de FMP 2020-2029, blijkt dat Destion bij een jaarlijkse en voorzichtig gecalculeerde huurstijging van 1%, goed in staat is om haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven te blijven realiseren en waarbij de bedrijfscontinuïteit niet in gevaar komt. De raad is hier uiteraard erg tevreden over, maar constateert tegelijkertijd dat bij het nemen van toekomstige sociale en maatschappelijke investeringsbeslissingen een zorgvuldige afweging steeds weer noodzakelijk blijft.

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

De RvC maakt zich geen zorgen over het organisatiebeleid en de resultaten die bij ongewijzigde omstandigheden worden gerealiseerd, maar wel over de onbeheersbare exogene factoren die wellicht op de sector afkomen.

Een groot risico is echter de continuering van de personele organisatie en de toekomstige verduurzamingsopgave voor de sector. De demografische ontwikkelingen in combinatie met de vergrijzing maken het dat het aantal kwalitatieve medewerkers afneemt en dus minder beschikbaar zijn. De politiek verwacht ook dat de woningcorporaties voorop gaan lopen met de verduurzamingsopgave. Mede doordat onduidelijk is op welke wijze dit het beste kan en de beperkte technische mogelijkheden die er op dit moment nog zijn, brengt dit hoge risico's en kosten met zich mee. Een en ander blijkt duidelijk uit de routekaart die in 2019 is opgesteld. De financiële bandbreedte tot 2050 varieert in investeringen tussen de 19 en 175 miljoen euro.

2.5.2. *Flynth accountants*

De Raad van Commissarissen heeft ook het functioneren van Flynth accountants besproken. De accountant heeft een belangrijke spilfunctie in het toezicht op de woningcorporatie. De raad is van mening dat zij deze en de controlewerkzaamheden, met oog voor de organisatiebelangen van Destion en de sector, zorgvuldig en volgens de gemaakte condities heeft uitgevoerd.

2.5.3. *Governance 2019*

Mede gezien de maatschappelijk perceptie en verwachtingen die op de corporatiesector staan, bewaakt de raad zorgvuldig de nakoming van de governance binnen Destion. Destion voldoet volgens de RvC aan de gestelde eisen zoals die in de Woningwet en Btiv zijn opgenomen en is de bestuurlijke organisatie van Destion op orde. Men is van mening dat deze aan de vereiste professionaliteit en transparantie die je van een maatschappelijke organisatie mag verwachten voldoet. Daarnaast zijn in 2019 een groot aantal governance documenten gepubliceerd op de website www.destion.nl.

Bij de uitvoering van haar toezichthoudende taken maakt de RvC van Destion gebruik van onderstaande vastgestelde governance documenten:

- Statuten Destion
- Bestuurdersreglement
- Reglement RvC
- Functieprofielen RvC
- Organogram
- Delegatie- en procuratieschema
- Treasurystatuut
- Investeringsstatuut
- Inkoop en aanbestedingsbeleid
- Integriteitscode
- Klokkenluidersregeling
- Rooster van aftreden
- Visitatierapport 2016
- Integrale beoordelingsbrief 2019

2.5.4. *Zelfevaluatie raad en beoordeling directiebestuurder*

2019 was het jaar waarin de Raad van Commissarissen, deels samen met de directiebestuurder zonder externe begeleiding een zelfevaluatie heeft uitgevoerd naar het functioneren van de directiebestuurder en de raad. De belangrijkste onderwerpen die zijn besproken waren:

- Het functioneren van de directiebestuurder in 2018
- Het functioneren van de raad als geheel en de individuele commissarissen in 2018
- Beloning directiebestuurder in 2019
- Beloning Raad van Commissarissen en de voorzitter in 2019
- Actualiseren Toezicht- en toetsingskader

2.5.5. *Functieprofielen*

Voor de samenstelling van een kwalitatieve en inhoudelijk Raad van Commissarissen, zijn profielschetsen opgesteld voor de raad als geheel én haar individuele leden. Deze omvatten een overzicht van de diverse vakgebieden en competenties die relevant zijn voor de adequate uitoefening van de functie.

Ieder jaar evalueert de raad haar - gezamenlijk - functioneren, maar ook dat van de individuele leden. De profielen zijn openbaar en te raadplegen op de website van Destion.

2.5.6. Kennisontwikkeling

In 2019 hebben de bestuurder en commissarissen overeenkomstig artikel 29b en 31 van de Woningwet gewerkt aan hun kennisontwikkeling en vaardigheden. Waar nodig zijn deze door middel van bijeenkomsten en cursussen bijgehouden of verder ontwikkeld. Behalve door dagelijkse beïnvloedingen, hebben onderstaande cursussen en bijeenkomsten daaraan bijgedragen.

RvC	Omschrijving seminar/cursus	PE-Punten
A.F.Th.M. Heutink	Maastricht University; Register gecertificeerde toezichthouders	24
J.H.H. Linders	VTW-Academie; Duurzaamheid en Toezicht in de Praktijk	2
	Seminars op Maat; Financieel beleid Woningcorporaties	6
	VTW; Toezicht en Financiën Woningcorporaties	2
U. Smits	Maastricht University; Strategisch risicomangement	3
	Maastricht University; Governance van verbinding en samenhang	3
	Maastricht University; Toezichtdynamica	3
	Maastricht University; Governance Integriteit & belangenverstrengeling	3
	Maastricht University; Strategische herijking	3
	Maastricht University; Masterclass duurzaam ondernemen	3
R.C.J. Caminada	Erly; Digitale transformatie	5
	TIAS; Masterclass samenwerken in netwerken en allianties	18
M.C. Gusing	VTW-Academie; Effectieve communicatie in de boardroom	5

Bestuurder	Omschrijving seminar/cursus	PE-Punten
W.H.A. Pothoff	Atrivé; Leiderschap in opdrachtgeverschap	2
	Atrivé; Besturen van veiligheid	2
	Kjenning; Samenwerken in het Sociaal Domein	3,5
	Kjenning; Omgaan met stakeholders	3,5
	Overdenkwerk; Pathos & logos	10
	Overdenkwerk; Integriteit & rechtvaardigheid	10
	Overdenkwerk; Macht & legitimiteit	10
	Totaal	41

2.5.7. Adviseren

De directiebestuurder maakt volgens de raad in voldoende mate gebruik van de raad en de individuele commissarissen in de rol als adviseur, klankbord en sparringpartner. Niet alleen op verzoek van de directiebestuurder, maar als daar aanleiding voor is, ook op initiatief van de raad of individuele commissaris.

De raad beschikt mede door de toegepaste profielen over veel kennis en ervaring. Hierdoor was er in 2019 naar oordeel van de raad sprake van objectief, kritisch en professioneel toezicht. Er heeft regelmatig periodiek werkoverleg plaatsgevonden tussen de directiebestuurder en de individuele commissarissen (afhankelijk van thema en portefeuille).

2.5.8. Vergaderingen

In 2019 zijn er zes reguliere vergaderingen geweest.

Er is ook een themabijeenkomst geweest welke in het teken stond van de verduurzamingsopgave die op Destion afkomt. In deze bijeenkomst is mede door inbreng van een externe deskundige een verdieping gemaakt naar alle factoren die in deze opgave en de routekaart er naar toe belangrijk zijn.

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

2.5.9. Toezicht houden

Dankzij de beschikbare toezichtinstrumenten/documenten, kan de raad 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 goedkeuringen en besluiten op basis van nauwkeurige en betrouwbare onderbouwingen en na zorgvuldig beraad. 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 over de toekomstige organisatieontwikkelingen, duurzaamheid in combinatie met strategisch voorraadbeleid en de realisatie van bouwprojecten en het risicomanagement ervan.

2.5.10. Werkgeversrol

De RvC heeft een goed beeld van de functie-eisen en competenties waarover de directeurbestuurder van een corporatie met de omvang van Destion moet beschikken. 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 is van mening dat de directeurbestuurder in 2019 prima heeft gefunctioneerd en voor zover mogelijk alle voorgenomen activiteiten en doelstellingen heeft gerealiseerd.

2.5.11. Algemeen toezicht

In 2019 heeft de RvC de ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en de omgeving van Destion, aandachtig gevolgd. De ontwikkelingen die op basis van de afspraken uit het regeerakkoord op de sector afkomen zijn, zoals hiervoor al vaker benoemd, omvangrijk.

2.6. Risicobeheersing en controlesysteem

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

In de quadrimesterrapportages wordt structureel inzicht gegeven in de actuele situatie van de externe en interne risico's die Destion loopt, maar ook de monitoring van de 24 businessrisk vragen van het WSW. Uit deze analyses blijkt dat er ook in 2019 geen onaanvaardbare risico's zijn genomen, welke de toekomstige bedrijfscontinuïteit en maatschappelijke functionaliteit van Destion op welke wijze dan ook in gevaar hebben gebracht of kunnen brengen.

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

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

2.7. Onafhankelijkheid

Tijdens de jaarlijkse evaluatie heeft de RvC vastgesteld dat in de zin van de Wet, de statuten en het Reglement Raad van Commissarissen Destion in 2019 alle leden onafhankelijk waren.

2.8. Tegenstrijdige belangen

Bij de zelfevaluatie is gebleken dat er in 2019 geen sprake is geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directiebestuurder of de Raad van Commissarissen. Destion hanteert ter bewaking en beheersing van de integriteit onder andere de vastgestelde Integriteitscode van Destion. Er is ook een openbaar gemaakte Klokkenluidersregeling waarmee het voor alle medewerkers en andere belanghebbenden mogelijk is zonder daardoor gedupeerd te worden, wantoestanden aanhangig te maken.

De website geeft melding van de mogelijkheid om 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. In 2019 zijn er geen meldingen geweest.

2.9. Deskundigheid en samenstelling

De samenstelling van de RvC is gebaseerd op zowel de algemene als ook individuele profielschetsen.

Er is wel een auditcommissie ingesteld, maar geen remuneratiecommissie.

2.9.1. *Auditcommissie*

In 2019 was een auditcommissie actief. In het verleden heeft de raad besloten om geen reglement voor deze commissie vast te stellen. Van de commissie wordt verwacht dat zij zich ook zonder reglement bezighoudt met relevante zaken op het gebied van financiering en bedrijfsvoering en bijbehorende risico's.

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

- Flynth accountants heeft de managementletter 2018 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 2019 aan Flynth accountants.
- Integrale beoordeling 2019 Autoriteit woningcorporaties is besproken.
- De fiscale balans 2018 is beoordeeld en vervolgens ingediend bij de Belastingdienst.
- De Jaarrekening 2018 is beoordeeld en ter vaststelling voorgelegd aan de raad.
- De commissie heeft de financiële meerjarenprognose 2020–2029 getoetst en heeft deze samen met de begroting 2020 ter goedkeuring voorgelegd aan de voltallige Raad van Commissarissen.

2.10. Verantwoording van de beloning

2.10.1. *Beloning directiebestuurder*

Op basis van de Wet Normering Topbestuurders, valt de bestuurder van Destion met meer dan 2.500 woningen en 20% bezit in een gemeente met meer dan 14.000 inwoners (Gennep) volgens de staffelregeling voor de inkomens van bestuurders van woningcorporaties, in bezoldigingsklasse E. De raad ziet erop toe dat de directiebestuurder overeenkomstig deze wettelijke regeling wordt beloond.

In 2019 heeft de directeurbestuurder overeenkomstig deze WNT-norm een beloning van € 142.000 ontvangen.

Beloning directeurbestuurder 2019	€
Vast jaarinkomen inclusief vakantiegeld	121.099
Persoonlijke toeslag en belaste vergoedingen	0
Pensioenvoorzieningen	20.901
Totaal (total cash)	142.000

2.10.2. Beloning RvC

Het honorarium voor de raad door de raad zelf afwijkend t.o.v. de VTW beroepsregel en de WNT-norm vastgesteld. De beroepsregel laat een vergoeding van maximaal € 10.900 voor de leden en € 16.350 per jaar voor de voorzitter toe, in de WNT is dit respectievelijk € 14.200 en € 21.300. In 2019 is bij Destion de individuele bruto honorering van de commissarissen verhoogd en bedroeg in 2019 voor de voorzitter € 13.450 en voor de overige leden € 8.000 exclusief btw. Het gezamenlijk vast jaarhonorarium van de raad kwam daarmee in 2019 uit op € 45.450 exclusief btw.

2.11. Verklaring van de RvC

De Raad van Commissarissen van Destion heeft kennis genomen van het Volkshuisvestings-, jaarverslag en jaarrekening 2019 en heeft deze laten onderzoeken door Flynth accountants uit Arnhem en vervolgens de verslagen goedgekeurd en de Jaarrekening 2019 vastgesteld. De bijbehorende controleverklaring is achterin deze jaarverslaglegging opgenomen.

De Raad van Commissarissen is de directeurbestuurder dankbaar voor de wijze waarop hij Destion in 2019 heeft geleid en op de resultaten die er zijn neergezet. Ook spreekt ze haar waardering voor de medewerkers uit voor de wijze waarop ze de huurders van Destion van dienst zijn geweest en zorg hebben gedragen voor een goed en kwalitatief beheer en exploitatie van het bezit.

De raad bedankt ook de Huurdersraad Destion voor de wijze waarop zij wederom de belangen van de huurders en woningzoekenden van Destion in 2019 heeft behartigd. Er is veel waardering voor de Huurdersraad en hun werkwijze en de constructieve samenwerking onderling.

Gennep, 11 mei 2020

De Raad van Commissarissen

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

3. Organisatie Destion

3.1. Ondernemingsplan 2018-2022 “Mensenwerk”

In 2017 is na uitvoerig onderzoek naar de vele omgevingsfactoren en de gevoerde gesprekken met belangrijke belanghouders van Destion, het ondernemingsplan 2018-2022 vastgesteld. Dit strategisch plan heeft de titel “Mensenwerk” gekregen omdat het zich sterk richt op de huurders en woningzoekenden van Destion, maar ook de mensen die er werkzaam zijn.

De titel van dit ondernemingsplan spreekt voor zich. We hebben in 2019 verdere stappen gezet die passen binnen dit plan door onder andere een gematigde huurverhoging toe te passen. Maar we merken ook dat we nog aanzienlijke stappen moeten zetten om de ‘mens’ als vanzelfsprekend binnen en buiten onze organisatie en in ons handelen te positioneren.

3.1.1. Missie Destion

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

3.1.2. Visie Destion

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

Destion heeft voor de volgende jaren de volgende visie geformuleerd.

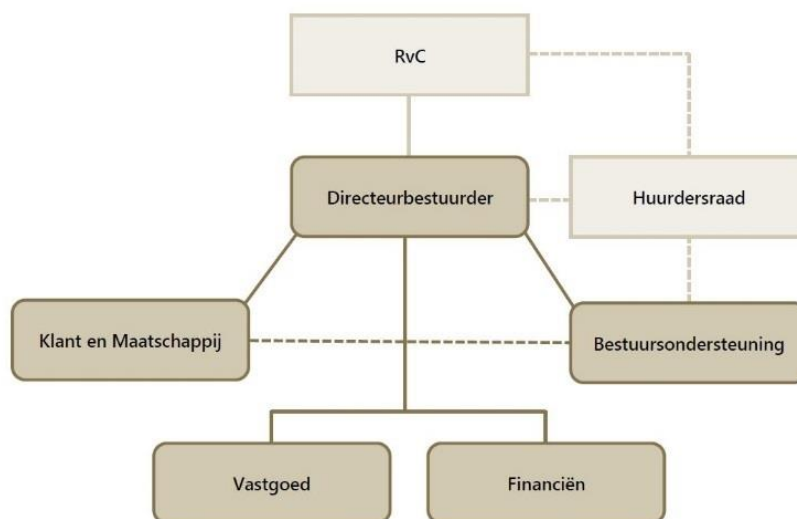
- *Destion blijft dé woningcorporatie van noordelijk Noord-Limburg*
Onze belanghouders kunnen Destion altijd aanspreken op het tot stand brengen van sociaal vastgoed en leefbare wijken. We werken verder aan onze ambitie om de beste woningcorporatie van Nederland te worden.
- *Destion heeft een klant gedreven 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. Hetgeen neerkomt op: 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*
Beschikten we al jaren over een gemiddeld EPA-label B, nu gaan we verder met het energiezuinig (neutraal) maken van onze woningvoorraad en doen dit bij nieuwbouw en geplande onderhoudsactiviteiten.

3.2. Organogram Destion

In onderstaand schema staat de organisatie inrichting van Destion weergegeven.

De werkorganisatie van Destion is in 2019 gewijzigd en bestaat nu uit de afdelingen Vastgoed en Financiën. Daarnaast zijn er twee stafafdelingen Klant & Maatschappij en Bestuursondersteuning.

3.2.1. Organisatiestructuur Destion 2019



3.3. Directiebestuurder

Destion wordt bestuurd door 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 5 november 2018 is herzien en door de Raad van Commissarissen is vastgesteld.

De belangrijkste bestuursbesluiten in 2019 waren:

- verkoop van 11 bestaande huurwoningen met een gemiddelde verkoopprijs van € 147.768 per woning
- terugkoop en doorverkoop sociale huurwoning in de gemeente Gennep met een inkoop- en verkoopprijs van respectievelijk € 126.378 en € 135.000
- opdrachtverstrekking voor:
 - realisatie 4 multiwoningen Verbindingsweg, Mook
 - realisatie 5 appartementen Bessembiender, Siebengewald
 - uitbreiding Libermannhof Spoorstraat, Gennep
- vaststellen huurprijzen:
 - 8 multiwoningen Vliegenkamp, Afferden
 - 4 multiwoningen Verbindingsweg, Mook
 - 5 appartementen Bessembiender, Siebengewald
- vaststellen bod prestatieafspraken 2020 met Huurdersraad Destion en de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar
- vaststellen Volkshuisvesting- en Jaarverslag en Jaarrekening 2018

- beleidsaanpassing verrekening plantsoenonderhoud
- vaststellen huurharmonisatiebeleid met percentages maximaal redelijk van 59% en 67% voor respectievelijk woningen en appartementen
- vaststellen jaarlijkse huurprijsstijging per 1 juli 2019 van 1,5% voor alle huurwoningen
- vaststellen Financiële Meerjaren Prognose (FMP) 2020-2029
- vaststellen Activiteitenplan en begroting 2020
- salarisaanpassingen overeenkomstig de cao-woondiensten
- wijzigen woningtoewijzingsbeleid eenpersoons huishoudens
- afboekingen oninbare vorderingen vertrokken bewoners, WSNP vorderingen en oninbare deurwaarderskosten

3.4. Medewerkers

Op 31 december 2019 waren er behalve de directeurbestuurder 23 werknemers werkzaam bij Destion. Van deze elf mannen en twaalf vrouwen werkten tien medewerkers fulltime en dertien op parttime basis (4 x 89%, 1 x 78%, 6 x 67% en 2 x 44%).

Dit komt neer op twintig formatieplaatsen inclusief drie medewerkers voor de eigen onderhoudsdienst en de directeurbestuurder. Zonder de drie onderhoudsvaklieden komt het aantal fte's uit op 18,33.

Ondanks dat we er naar streven de gemiddelde medewerkersleeftijd bij Destion naar beneden te brengen, blijft deze hoog. Eind 2019 kwam deze uit op bijna 52 jaar en met 8 medewerkers ouder dan 60 jaar en 6 in de leeftijd tussen 55 en 60 jaar, is dit een aanzienlijk risico voor de organisatie. Dat betekent dan ook dat we – wellicht sterker dan voorheen - vooral moeten blijven inzetten op de bevordering van het welzijn en de arbeidsmobiliteit van deze medewerkers, maar vooral ook het werven van nieuwe aanvullende jongere medewerkers. Om het werken zo aangenaam mogelijk te maken wordt er al gewerkt op basis van het Nieuwe Werken waarbij de medewerkers veel flexibiliteit hebben bij het invullen van de eigen werktijden en plekken.

De totale personeelskosten inclusief het salaris van de directeurbestuurder en het honorarium voor de Raad van Commissarissen, kwamen in 2019 uit op € 1.657.131. Dit bedrag bestaat uit de salarissen inclusief: vakantiegeld, sociale lasten, pensioenlasten en gratificaties. In deze salariskosten zitten ook de volledige loonkosten voor de eigen onderhoudsdienst. Deze worden achteraf wel via de onderhoudskosten verrekend.

De personeelsformatie is in 2019 iets gewijzigd en zag er aan het eind van het jaar als volgt uit.

Afdeling	Aantal medewerkers	Uren	fte
Directeurbestuurder	1	36	1,00
Vastgoed	11	380	10,56
Financiën	4	112	3,11
Klant & Maatschappij	4	104	2,89
Bestuursondersteuning	4	96	2,67
Totaal met onderhoudsmedewerkers	24	728	20,22
Totaal zonder onderhoudsmedewerkers	21	624	17,33

3.5. Arbeidsomstandigheden

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

Ziekteverzuim Destion

In 2019 was het ziekteverzuimpercentage met 2,14% iets hoger dan de laatste jaren het geval was. Toch zijn we zeer blij met dit relatief lage ziekteverzuimpercentage. Vooral als dit wordt afgezet tegen de hoge gemiddelde leeftijd van bijna 52 jaar en het aandeel medewerkers van 55 en ouder.

3.5.1. Governance

Op basis van de Woningwet en de Aedes-code, 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 maar ook de directeur en commissarissen is beschreven.

Destion maakt onder andere gebruik van:

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

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

3.6. Opleidingen

Medewerkers kunnen in individuele gesprekken aangeven hoe ze eventueel hun functioneren willen of kunnen verbeteren. In deze gesprekken bespreken medewerkers en managers persoonlijk ontwikkelingsplannen en wensen. Samen met de afdelingsmanager wordt ook 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 2019 is er geen gebruik gemaakt van het loopbaanbudget voor mogelijke beroepsopleiding die buiten de functie valt.

Destion stelt alle medewerkers - ook commissarissen en leden van de Huurdersraad - in de gelegenheid om op advies van de leidinggevende of op eigen verzoek een cursus of opleiding te volgen. In 2019 zijn door de medewerkers onderstaande opleidingen gevolgd:

- | | |
|-------------------------|---|
| • Wonen/Vastgoed | BHV en AED herhalingscursussen
Hypothecair Krediet
Vermogensbeheer
LVE gesprekkenvoeren
Waardecreatie met je data
Elektrische huis en Utiliteitinstallaties
Oriëntatie Volkshuisvesting
Beheer brandmeldinstallaties
Brandveilig gebouwenbeheer
Auto-Cad-tekenen |
| • Financiën | Ortec-FMP Themaopleidingen dPi-dVi-Marktwaarde
Diverse verdiepingsopleidingen softwarepakketten |
| • Bestuursondersteuning | Human resource management |
| • Directeur | Filosofische denktrainingen |

3.7. Kosten bedrijfsvoering

Omdat Destion werkt met maatschappelijk kapitaal dat aan de huurders is gelieerd, streven we voortdurend naar een efficiënte, doelmatige én eenvoudige bedrijfsvoering. Mede door dit beleid heeft Destion relatief lage bedrijfskosten. In 2019 ontvingen we voor de bedrijfsvoering een A-rating in de Aedes Benchmark.

In onderstaande tabel staan de interne bedrijfskosten van Destion weergegeven. Daarin valt op dat de personeelskosten zijn afgenomen t.o.v. vorig jaar. Toen hadden we nog te maken met vertrekregeling voor een medewerker en de inhuur van tijdelijke uitzendkrachten voor het verrichten van onderhoudsconditiemetingen.

Interne kosten bedrijfsvoering Destion 2019 (inclusief eigen onderhoudsdienst)

Kosten in € per woning	2019	2018	2017	2016	2015	Benchmark 2018	
Personeelskosten	596	652	571	555	540		
Huisvestingskosten	18	11	19	23	15		
Bestuurskosten	24	21	17	21	21		
Algemene kosten	181	144	142	140	165	Referentiegroep	Nederland
Totaal	819	828	749	739	741	818	785

3.8. Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector

Destion werkt voortdurend aan een klantgerichte dienstverlening en vindt het vanzelfsprekend dat de huurders een hoogwaardige en kwalitatieve dienstverlening krijgen.

Dit vraagt om permanente aandacht van de organisatie en het voortdurend werken aan de verbetering ervan. Destion meet haar klanttevredenheid continu met behulp van het KWH-Huurlabel van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. In 2019 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 vier onderdelen scoren we hoger dan vorig jaar. Overall scoren we dus erg goed. Aandachtspunt blijft het mutatieproces, maar dat is een lastig proces omdat dit veel invloed heeft op de beleving – en dus waardering – van de vertrekkende en nieuwe huurders. Ook zien we dat het contact met Destion iets lager wordt gewaardeerd. Wat hiervan de oorzaak is, is niet helemaal duidelijk. Het blijft dan ook interessant om de gegevens achter de gemiddelde cijfers te bekijken. Daaruit blijkt dat de persoonlijke en menselijke aandacht voor de huurder een voortdurend aandachtspunt blijft.

Gemiddelde scores KWH-metingen 2019

Onderdeel	Destion 2019	Destion 2018	Destion 2017	Grootteklasse	Landelijk
Contact	7,9	8,0	8,0	7,8	7,5
Woning zoeken	7,9	8,0	7,8	7,6	7,5
Nieuwe woning	8,2	8,1	7,8	7,8	7,8
Huur opzeggen	8,2	8,1	8,1	8,0	7,8
Reparatie uitvoeren	8,4	8,2	8,4	8,0	7,9
Woning onderhouden	8,5	8,1	8,4	8,0	7,9

3.9. Klachtencoördinatie

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

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

In 2019 zijn er tien klachten bij Destion binnengekomen, in 2018 waren dat er acht.

De klachten in 2019 gingen over de volgende onderwerpen:

- een over prijsverschillen tussen gelijkwaardige woningen na huurharmonisatie bij mutatie
- twee over problemen met burens
- een over renovatie via de WMO
- zes over afhandeling van reparatieverzoeken.

De klachten zijn door de eigen organisatie van Destion afgehandeld.

3.10. Structurele netwerken

Voor het alert blijven op veranderingen en het mogelijk initiëren van nieuwe initiatieven en de doorontwikkeling van Destion is het belangrijk dat de directiebestuurder en de medewerkers deelnemen in diverse netwerken. In 2019 namen de directeur en medewerkers deel aan onderstaande netwerken.

Structurele netwerken in 2019	
Domaas, samenwerkingsverband 10 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
Kring Financieel Managers Brabant Oost / Limburg	Frans Jeuken
Domaas, overleg Financiële medewerkers	Frans Jeuken
Treasurers Platform Finance Ideas	Frans Jeuken
Domaas, overleg Woondiensten	Ilse de Bokx
Netwerk overleg gemeente Bergen	Mieke Derksen
Keten overstijgend netwerkoverleg gemeente Gennep	Petra Claessens
Netwerk overleg gemeente Mook en Middelaar	Simone Verstappen
Cover, Vereniging voor communicatiemedewerkers bij corporaties	Gaby van Tankeren
VRLN VeiligheidsRegio Limburg Noord	Linda Salden

3.11. Verbindingen en of verbindingen met andere rechtspersonen

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

3.12. Werkterrein en overig bezit

Destion richtte zich bij haar activiteiten in 2019 op de kerntaken zoals die in de statuten en de Woningwet zijn benoemd en zijn toegestaan. Met het vaststellen van het ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk" heeft Destion in vervolg op eerdere ondernemingsplannen onder andere gekozen voor een verdere transformatie van haar vastgoedportefeuille. Dit betekent het afbouwen van het aantal gezinswoningen en het daarvoor in de plaats terugbouwen van zogenaamde multiwoningen. Maar ook het verder uitbreiden met maatschappelijk en zo nodig zorgvastgoed is in dit plan benoemd. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is het onderhouden van de contacten en overleggen met de vele belanghouders in de regio onontbeerlijk. Behalve met dorpsraden, ouderenbonden en dergelijke, is ook overlegd én samengewerkt met diverse professionele organisaties zoals zorgpartijen.

4. Huurders en overige belanghouders Destion

4.1. Huurders

Huurders zijn natuurlijk de belangrijkste belanghouders van Destion. En dan is er nog onderscheid tussen de vele trouwe lang hurende huurders en de huurders die nog maar kort of tijdelijk huren. Het is de eerste groep die een groot deel van het vermogen van onze woningcorporatie mee tot stand heeft gebracht; zonder deze huurders geen Destion! We ontlenen dan ook ons bestaansrecht voor een groot deel aan deze mensen. Bij het opstellen van het ondernemingsplan "Mensenwerk" is hier dan ook meer dan in het verleden, rekening mee gehouden. Bij het opstellen en uitvoeren van beleid dat de huurders raakt, houden we dan ook meer rekening met deze individuele huurder. De uitvoering ervan blijkt nog niet zo eenvoudig en is een grote uitdaging.

De trend dat het aandeel oudere huurders sterk groeit, heeft zich in 2019 t.o.v. vorig jaar gestabiliseerd. In 2019 was 26% van de huurders ouder dan 75 jaar, was bijna 50% ouder dan 65 jaar en ruim 68% ouder dan 55 jaar. Eind 2019 waren er slechts 24 huurders 25 jaar of jonger en 115 30 jaar of jonger. Door de toenemende vergrijzing neemt de schaarste naar woningen voor jongeren fors toe. De focus moet dan ook sterker op woonruimte voor jongeren worden gericht. Met de gemeenten hebben we afspraken gemaakt om meer kleine woningen te realiseren door bijvoorbeeld het splitsten van gezinswoningen.

4.2. Huurdersraad

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

Ieder dorp waar Destion woningen verhuurt, vertegenwoordigt een zetel 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 samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomst is in lijn met de Overlegwet op- en vastgesteld.

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

De voltallige Huurdersraad Destion heeft in 2019 vijf keer een reguliere openbare vergadering gehouden. Daarnaast zijn er diverse projectbijeekkomsten geweest met de drie gemeenten over de prestatieafspraken. De vergaderingen van de raad zijn openbaar, maar in 2019 zijn er geen huurders als toehoorder aanwezig geweest. De vergaderingen worden gepland rondom de besluitvormingsmomenten van Destion, zoals: huurprijsbeleid, Activiteitenplan en begroting en Jaarverslag en jaarrekening. De vergaderingsstructuur is zodanig dat de directiebestuurder en huurderscommissarissen van Destion een informerende en raadplegende bijdrage leveren aan de vergadering.

Bij het opstellen van het bod prestatieafspraken 2020 met de drie gemeenten waar Destion actief is, is ook de Huurdersraad intensief betrokken. Hiervoor nemen per gemeente twee huurders uit de betreffende gemeente deel aan het overleg hierover. Zo werkt men actief mee aan het opstellen van de conceptplannen en het bespreken van de afspraken met de gemeenten. Nadat de concepten gereed zijn, worden deze door de voltallige Huurdersraad goedgekeurd.

4.2.1. Organisatiekosten Huurdersraad

De kosten die door, of ten behoeve van de Huurdersraad Destion worden gemaakt worden door Destion vergoed. In 2019 is hiervoor in totaal € 29.500 uitgegeven wat uitkomt op € 11,80 per zelfstandige huurwoning.

In 2019 zijn onder andere voor onderstaande onderwerpen adviezen verstrekt:

- advies huurprijsstijging per 1 juli 2019
- Jaarverslag en jaarrekening Destion 2018
- Activiteitenplan en begroting Destion 2020
- instemming wijziging woningtoewijzingsbeleid eenpersoons huishoudens
- bod prestatieafspraken Destion en gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar

4.3. Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden dat zich bij Destion heeft ingeschreven kwam eind 2019 uit op ruim 4.600. Dit is ongeveer gelijk aan vorig jaar waarbij zich na de herinschrijvingsronde ongeveer 460 (10%) woningzoekenden hebben uitgeschreven en zich hetzelfde aantal nieuwe woningzoekenden heeft ingeschreven. Hiervan bestaat 80% uit mensen die al zelfstandig in een huur- of koopwoning wonen. Het aantal actieve woningzoekenden (woningzoekende die op het woningaanbod hebben gereageerd) kwam in 2019 uit op 1.446 (30%). Inschrijven bij Destion kan digitaal en kosteloos en daardoor dus erg makkelijk en laagdrempelig. Er zijn veel ouderen op zoek naar een gelijkvloerse multiwoning. Het merendeel van de vrijkomende seniorenwoningen wordt toegewezen aan senioren die een eigen woning verlaten. In 2019 werden er van de 43 seniorenwoningen 22 toegewezen aan eigen woningbezitters.

Niet alle mensen geven bij het inschrijven als woningzoekende een dorp van hun voorkeur aan. Vandaar dat het totaal aantal in onderstaande tabel afwijkt van het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden van 4.639. Onderstaand dus een overzicht van aantallen woningzoekenden die dat wel hebben gedaan.

4.3.1. Voorkeursdorp en gewenst woningtype dat woningzoekenden hebben aangegeven

Gewenste plaats/kern	Appartement	Gezinswoning	HAT app.	HAT woning	Senioren App.	Senioren woning	Woonwagen	Totaal
Bergen	152	497	9	22	45	594	4	1.323
Afferden	21	71			2	94		188
Bergen	30	83		5	9	74	3	204
Nieuw Bergen	72	245	8	13	19	223	1	581
Siebengewald	6	34		2	1	83		126
Well	16	52	1	2	13	102		186
Wellerlooi	7	12			1	18		38
Gennep	289	486	8	19	58	363	7	1.230
Gennep	231	306	8	12	49	160	6	772
Heijen	12	58		3	2	44		119
Milsbeek	22	61		4	4	95		186
Ottersum	22	53			3	42	1	121
Ven Zelderheide	2	8				22		32
Mook en Middelaar	225	468	11	33	46	237	2	1.022
Middelaar	5	15		3	1	38		62
Molenhoek	127	201	7	17	27	95	2	476
Mook	93	252	4	13	18	104		484
Eindtotaal	666	1.451	28	74	149	1.194	13	3.575

4.4. Senioren

De aankomende jaren neemt de vergrijzing in de regio verder toe. De huidige woningvoorraad van Destion is hier nog steeds niet voldoende op afgestemd. Destion is al in de jaren tachtig begonnen met het bouwen van voornamelijk multiwoningen. Toen al zag men de vergrijzingsgolf ontstaan en is men begonnen met het anticiperen daarop.

Om een deel van de verder groeiende groep senioren in de toekomst passende huisvesting te kunnen bieden, moet het aantal multiwoningen dan ook verder worden uitgebreid. De gelijkvloerse multiwoningen zijn behalve voor ouderen, ook voor andere jongere doelgroepen geschikt. In 2019 zijn er twaalf nieuwbouw multiwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd.

4.5. Starters

Voor starters op de woningmarkt hebben het moeilijk. Zo zien we dat het kopen van een woning voor deze doelgroep vaak niet haalbaar is, vanwege de eisen die financiële instellingen aan een lening stellen. Maar ook omdat er onvoldoende betaalbare koopwoningen op de markt beschikbaar zijn. Voor het huren van woningen voor alleenstaanden hebben we ook onvoldoende woningen beschikbaar. In de prestatieafspraken 2020 die we in 2019 met de Huurdersraad en de drie gemeenten hebben gemaakt zijn ook afspraken opgenomen over het splitsen van gezinswoningen naar zogenaamde duplexwoningen. Ook onderzoeken we mogelijkheden om zogenaamde tiny houses te plaatsen om zo aan de tijdelijke vraag naar deze woningen tegemoet te komen. Op deze wijze hopen we verder tegemoet te komen aan de groter wordende vraag naar kleine betaalbare woningen voor alleenstaanden.

In 2019 hebben we behalve de reguliere woningtoewijzing van gezinshuurwoningen ook voorrang verleend aan oudere huurders van Destion die een gezinswoning achterlaten en naar een levensloopbestendige multiwoning verhuizen. Daarmee hebben we een extra doorstroming bereikt waardoor de beschikbaarheid van gezinshuurwoningen is toegenomen. Het aandeel oudere huurders in de gezinswoningen van Destion is echter nog altijd behoorlijk hoog, waardoor we verwachten dat op termijn veel woningen beschikbaar komen voor jongeren. Dit is dan ook de reden waarom er geen nieuwe gezinswoningen worden ontwikkeld.

4.6. Overige belanghouders

Naast huurders en woningzoekenden, heeft Destion ook te maken met een breed scala aan lokale en maatschappelijke belanghouders. Belanghouders betrekken we bij het bepalen van beleid en zo nodig bij de realisatie van onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouwprojecten. Destion ziet zich daardoor dan ook als een belangrijke 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.

4.6.1. Gemeenten

Bod prestatieafspraken 2020

Aan de drie gemeenten hebben we op basis van de kader prestatieafspraken, het jaarlijkse bod prestatieafspraken uitgebracht. Bij het opstellen van dit jaarlijkse bod is de Huurdersraad Destion partij. In de biedingen zijn afspraken vastgelegd over betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Het bod gaat ook in op eventuele gewijzigde nieuwbouwproducties en duurzaamheid. In tegenstelling tot wat met deze vernieuwde werkmethode bij het samenstellen van de afspraken de bedoeling was van onze overheid, is er nog niet echt sprake van wederkerige afspraken tussen de partijen. Zo was het bijvoorbeeld voor de gemeenten onaanvaardbaar om met Destion afwijkende afspraken te maken over de beleidstoepassingen Opium Wet (Damocles). Hierbij sluit de gemeente een woning voor drie of zes maanden wanneer er een hennepkwekerij wordt aangetroffen of drugs worden verhandeld. We zijn van mening dat corporaties geen instrumenten hebben om nieuwe huurders te screenen en te weren. Voor alle andere verhuurders is dit wel mogelijk.

Bestuurlijk/ambtelijk overleg

Met de drie gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar, is in 2019 per gemeente op bestuurlijk en ambtelijk niveau overleg geweest. In deze overleggen is gesproken over de diverse bouwprojecten waarmee we in de gemeente doende zijn, maar ook de sociale en maatschappelijke kwesties waarmee we als partijen te maken hebben. In reguliere netwerkoeverleggen bespreken we met gemeenten en andere maatschappelijke organisaties de kritische en schrijnende woonsituaties. Het huisvesten van statushouders en steeds vaker ook de mensen die beschermd of begeleid moeten wonen, vraagt om verdergaande samenwerking met de gemeenten.

Warmtevisies 2021

In 2021 moeten alle gemeenten een warmtevisie hebben. Met de drie gemeenten is hierover gesproken en hebben we onze kennis en expertise ingebracht. Dit heeft ertoe geleid dat de gemeenten hiermee verder aan de slag zijn gegaan en in 2021 daadwerkelijk een warmtevisie hebben. In deze visies zullen verschillende methodieken worden opgenomen waarmee de beoogde klimaatdoelstellingen zullen worden gerealiseerd. Destion blijft deze ontwikkelingen nauwlettend volgen.

Hennepconvenant Limburg

Destion heeft het Hennepconvenant Limburg mee ondertekend. Overeenkomstig dit drugsaanpakproject werken we samen met andere organisaties aan de bestrijding en voorkoming van hennepcultuur in Limburg. Het handhavingbeleid gaat ervan uit dat bij meer dan vijf hennepplanten de huurovereenkomst wordt ontbonden. Gezien de Opiumwet sluitingen door de gemeenten in 2019, overwegen we deze overeenkomst op te zeggen omdat deze niets meer toevoegt.

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

Ondertussen is in Nederland iedereen zich ervan bewust dat de zorgvraag door de toenemende vergrijzing zal blijven groeien. Maar door het aangescherpte indicatiebeleid voor opname in verpleeghuizen, komt helaas een steeds kleiner aantal ouderen in aanmerking voor een opname in een verpleeghuis. Vaak hebben de mensen die daar niet voor in aanmerking komen toch behoefte aan een vorm van beschermd en verzorgd wonen met in de nabijheid welzijn bevorderende voorzieningen. Om die reden blijven we in diverse kernen (senioren) multiwoningen met als het mogelijk is, zogenaamde huiskamers voor ouderen ontwikkelen. Met deze voorzieningen verwachten we in de toekomst een deel van de ouderen die zijn aangewezen op welzijn- en zorgdiensten, eventueel samen met zorgpartijen, te ondersteunen in het wonen en welzijn.

Destion richt zich dus primair op het realiseren van de zelfstandige 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 2019 met diverse zorgorganisaties gesproken over de functie die zij of wij hierbij kunnen of willen vervullen.

Proteion

In nauwe samenwerking met Proteion hebben we in 2019 een begin gemaakt met de uitbreiding en renovatie van woonzorgzone Libermannhof in Gennep. Totdat deze bouwplannen eind 2020 zijn gerealiseerd, huurt Proteion de Libermannhof op basis van de oude afspraken van Destion.

Samen met Proteion is gewerkt aan de plannen voor de uitbreiding van het aantal PG-verpleegwoningen met achttien kamers. Ook worden alle appartementen op de verdiepingen gerenoveerd en wordt er op iedere bouwlaag een gezamenlijke huiskamer gerealiseerd. De doelgroep voor deze woningen zijn mensen met een somatische zorgvraag. Om dit mogelijk te maken wordt ook de huidige dagbestedingsruimte in de Libermannhof verplaatst. Eind 2019 is met Proteion overeenstemming bereikt deze te verplaatsen naar de Picardie 22-24 in Gennep. Dit voormalige kantoor verzamelgebouw kwam in 2019 leeg en bleek zeer geschikt te zijn als dagbestedingsruimte voor Proteion. De verbouwingswerkzaamheden zijn zover gevorderd dat begin 2020 de dagbesteding in gebruik wordt genomen.

De verbouwingswerkzaamheden van de Libermannhof zullen eind 2020 worden afgerond. Dan bestaat het gebouw uit 26 PG verpleegwoningen, 26 somatische zorgwoningen, een hospice met vier eenheden en 7 gezamenlijke huiskamers. Daarnaast wordt de volledige buitenruimte (1,7 ha) opnieuw ingericht.

Stichting De Orchidee

In combinatie met het hierboven genoemde project Libermannhof, realiseren we zo mogelijk ook een hospice voor de stichting De Orchidee in dit project. Omdat een 24-uurs verpleging als zelfstandige hospice niet haalbaar is, is ervoor gekozen deze voorziening met een verpleegcomplex te combineren. Op deze wijze kan relatief betaalbaar en eenvoudig de gewenste hospice worden gerealiseerd, en ook de 24-uurs zorg door de zorgleverancier worden geborgd. In 2019 hebben we met de stichting verder overlegd over deze samenwerking met Proteion, maar er is nog geen definitief akkoord bereikt. Wanneer onverhoopt de hospice niet door zal gaan, worden de woonruimtes individueel verhuurd of in het verpleegconcept van Proteion opgenomen.

Dichterbij

Dichterbij is in de omliggende regio de grootste zorgverlener van zorg aan mensen met een verstandelijke beperking. Destion en de stichting Dichterbij hebben een goede samenwerking bij het leveren van woonruimte en andere zorghuisvesting voor deze mensen. Destion huisvestte in 2019 meer dan honderd cliënten van Dichterbij in verschillende woningen en groepswoningen. Om tijdig te kunnen anticiperen op de steeds veranderende huisvestingsvraagstukken, overleggen we regelmatig met Dichterbij over deze ontwikkelingen en wat Destion daarin kan betekenen. In 2019 heeft dit geleid tot gesprekken over de beoogde herontwikkeling van een groepswoning aan de Merovingenstraat in Mook naar 12 kleine woonappartementen met twee gezamenlijke huiskamers. Eind 2019 was er overeenstemming bereikt over het ontwerp ervan en zal bij de gemeente Mook en Middelaar een principeverzoek worden ingediend om deze bouwontwikkeling te kunnen realiseren.

De Zorggroep

Destion werkt op het gebied van ouderenzorg al vele jaren samen met De Zorggroep en zelfs hun rechtsvoorgangers. Deze zorgorganisatie huurt het zorg/servicecomplex Maasduinen Staete in Nieuw Bergen en eveneens twee groepswoningen voor veertien dementerende ouderen in woonzorgzone Eldershof in Well. In Maasduinen Staete bevinden zich naast vijftig aanleunwoningen ook veertig zorgappartementen en vier groepswoningen voor 24 dementerende ouderen.

De huurcontracten hebben weliswaar een langlopend karakter, maar de Zorggroep heeft laten weten een deel van Maasduinen Staete niet meer te willen huren na expiratie (2024) van de huurovereenkomst. Vooruitlopend daarop zijn we in 2019 in gesprek geweest over een mogelijke transformatie en aanpassing van het gebouw. Door de Zorggroep is in het gebouw een zogenaamde proefkamer gerealiseerd om te onderzoeken of hiermee de gewenste kwaliteit kan worden gerealiseerd. Wanneer dat zo is, zal het hoofdgebouw door de Zorggroep op deze wijze worden aangepast en worden voorzien van gezamenlijke huiskamers op de verdiepingen.

De bouwdelen met aanleunwoningen en PG-verpleegwoningen wenst de zorggroep na expiratie van de overeenkomst niet meer te huren. De aanleunwoningen zullen dan door Destion worden verhuurd. En ter vervanging van de 24 verpleegwoningen is de Zorggroep op zoek naar een geschikte bouwlocatie voor een verpleeggebouw met ongeveer 32 bewoners in Nieuw Bergen. Onduidelijk is wat de rol van Destion bij deze laatste ontwikkeling zal zijn. Er is nog geen duidelijkheid over de toekomstige bestemming van de huidige verpleegwoningen.

Stichting Helder

De stichting Helder huurt van Destion twee groepswoningen in Mook. Daarin biedt men aan mensen die onder begeleiding moeten en willen wonen onderdak. Helder heeft aangegeven dat men graag wil uitbreiden in Mook en op zoek is naar meer woonruimte voor deze doelgroep. Een zoektocht in 2019 naar mogelijkheden heeft echter niets opgeleverd.

4.6.3. Maatschappelijke beheerstichtingen

Stichtingen Bevordering Leefbaarheid Ouderen

Destion exploiteert in enkele dorpen zogenaamde huiskamers (ontmoetingsruimten) voor ouderen. De realisatie van deze maatschappelijke voorzieningen neemt Destion voor haar rekening omdat we het welzijn van met name de oudere huurders willen bevorderen. De huiskamers waar ouderen bij elkaar komen dragen daar aantoonbaar aan bij. Destion bouwt dan wel de huiskamer, maar is voor de exploitatie ervan aangewezen op de inzet van de stichtingen Bevordering Leefbaarheid Ouderen. We ondersteunen de oprichting van deze stichtingen en waar mogelijk ook bij de exploitatie en het gebouwenbeheer. Er zijn stichtingen in Well, Ven-Zelderheide, Afferden, Milsbeek en sinds 2019 ook in Heijen.

De stichting Bevordering Leefbaarheid Ouderen Heijen is in 2019 notarieel opgericht en intensief betrokken bij het tot stand komen van het ontwerp van de huiskamer in Heijen. Deze huiskamer maakt deel uit van het nieuwbouwplan voor 12 woningen aan de Hoofdstraat in Heijen. Met de stichting zijn we in overleg geweest en hebben we een concept huurovereenkomst met bijbehorende beheerovereenkomsten opgesteld.

Stichtingen Multifunctioneel Centrum

Destion heeft in Well, Siebengewald en Middelaar MFC's gerealiseerd. Destion exploiteert deze gebouwen niet zelf, maar verhuurt de gebouwen en eventueel de ruimten. Omdat deze gebouwen primair maatschappelijke doelstelling hebben zijn er stichtingen MFC's opgericht die er op toezien dat de exploitatieafspraken die met de exploitanten zijn gemaakt worden nagekomen.

De afspraken houden in principe in dat de maatschappelijke activiteiten voldoende moeten worden geborgd, terwijl de exploitant wel de ruimte moet krijgen om commerciële activiteiten te ontplooiën.

Met de stichtingen in Well en Siebengewald is geen intensief overleg geweest. Deze exploitaties verlopen goed en volgens afspraak zodat er geen overleg met de stichtingen nodig is geweest.

Met de Stichting Gemeenschapshuis Middelaar (SGM) zijn we eind 2019 overeengekomen dat deze stichting zich opheft en de dorpsraad van Middelaar deze taak op zich zal nemen. Daarnaast is er een huurdersvereniging De Koppel opgericht welke de belangen van de gebruikers behartigt. Zij bespreken zaken met de dorpsraad als deze aan de orde zijn. Er is een exploitant gevonden die de horecafuncties exploiteert, terwijl Destion de verhuur van individuele ruimten blijft doen.

4.6.4. Regionale Geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg

Samen met enkele woningcorporaties in Noord- en Midden-Limburg maakt Destion 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 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.

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.

In 2019 zijn er geen klachten over Destion bij de regionale geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg ingediend.

4.6.5. Huurcommissie

De Huurcommissie is een onpartijdige organisatie die huurders en verhuurders helpt door voorlichting te geven, onderzoek te doen, te bemiddelen bij hun conflict of, indien nodig, het conflict formeel te beslechten door een uitspraak te doen, bindend voor beide partijen.

In 2019 zijn er geen klachten over Destion bij de Huurcommissie ingediend.

4.6.6. Autoriteit woningcorporaties (Aw)

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

4.6.7. Integrale oordeelsbrief 2018/2019

Alle woningcorporaties krijgen jaarlijks een integrale beoordelingsbrief van de Aw. De Aw beoordeelt corporaties daarin op de financiële continuïteit, of zij zich aan de regels hebben gehouden en of er risico's zijn in de governance structuur in de corporatie. In 2019 was de beoordeling van de Aw dat Destion op de verschillende onderdelen rechtmatig heeft gehandeld en er geen aanleiding was tot het doen van interventies.

Oordeel staatssteun, passendheid en huursom

Er is ook door de Aw beoordeeld of de woningtoewijzingen overeenkomstig de Woningwet zijn gerealiseerd. Daarbij kwam men tot de conclusie dat is voldaan aan de staatssteunnorm, huursombenadering en 95%-criterium in de passendheidsnorm.

Zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid

Voor de herbenoeming van een lid van de Raad van Commissarissen, is een zogenaamde zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid commissarissen gevraagd en ook verleend. Na ontvangst van deze zienswijzen is de commissaris herbenoemd.

4.6.8. Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

Interest Coverage Ratio (ICR)

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

In 2019 kwam de ICR uit op 3,27.

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

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

In 2019 kwam de DSCR uit op 2,28.

Loan to Value

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

In 2019 was sprake van een loan to value van 55%.

Dekkingsratio

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

De dekkingsratio van Destion in 2019 is 17 procent.

4.6.9. Aedes, Vereniging van woningcorporaties

Om meerdere redenen is Destion geen lid meer van Aedes, Vereniging voor woningcorporaties. Behalve dat we ons niet meer thuis voelen in deze vereniging, zijn we van mening dat Aedes onvoldoende opkomt voor de woningcorporaties en de negatieve beeldvorming die de politiek en media uitdragen onvoldoende te lijf gaat. Aedes vervult wel de werkgeversorganisatierol in de corporatiesector en overlegt daarvoor met de sociale partners over de werknemerszaken.

Dat we geen lid zijn onthoudt ons er niet van om ons te houden aan de governancecode die door de branche in het leven is geroepen. In 2019 hebben we overeenkomstig de code gehandeld.

Aedes benchmark

Uiteraard neemt Destion ook deel aan de Aedes benchmark. In 2019 heeft dit op alle onderdelen geleid tot een A-score. Daarmee behoort Destion tot de zeven best scorende (AAAA) corporaties van Nederland. Wanneer we de scores van deze acht corporaties individueel vergelijken, blijken we in 2019 de op een na beste woningcorporatie van Nederland te zijn. De scores zijn overigens geen doel op zich, maar het resultaat van een efficiënte bedrijfsvoering, het centraal stellen van de huurders en een goede dienstverlening.

4.6.10. Volkshuisvestelijke samenwerkingsverbanden

Destion maakt in 2019 deel uit van twee regionale samenwerkingsverbanden in de corporatiesector, dit zijn:

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

5. Woningverhuur en verkoop

5.1. Woningvoorraad en woningverkoop

Destion heeft een verkoopbeleid vastgesteld waarin oorspronkelijk 545 woningen voor verkoop zijn gelabeld. Op basis van dit verkoopbeleid, zijn er tot en met 2019, 215 eengezinswoningen verkocht. In 2019 zijn er tien bestaande gezinswoningen verkocht.

Tevens zijn buiten het verkoopbeleid twee Niet-DAEB-woningen verkocht. In 2019 zijn twaalf nieuwbouwwoningen opgeleverd. Hierdoor is het aantal verhuureenheden met twee toegenomen. De volgende tabellen laten per gemeente en kernen een overzicht zien van de woningvoorraad op 31 december 2019, verdeeld naar huurprijsklassen.

*Woningvoorraad per gemeente naar prijsklasse per 31 december 2019**

Kern / huurprijsklasse in €	< 424,44	424,44-607,46	607,46-651,03	> 651,03	Totaal
Bergen	155	992	70	38	1.255
Gennep	28	449	23	16	516
Mook en Middelaar	95	420	16	8	539
Heumen		9			9
Totaal absoluut	278	1.870	109	62	2.319
Totaal relatief	11,99%	80,64%	4,70%	2,67%	100%

* exclusief Maasduinen Staete, en groepswoningen Zorggroep en Dichterbij

*Woningvoorraad gemeente Bergen naar prijsklasse per 31 december 2019**

Kern / huurprijsklasse in €	< 424,44	424,44-607,46	607,46-651,03	> 651,03	Totaal
Afferden	27	154	7	0	188
Nieuw Bergen en Bergen	76	483	48	32	639
Siebegewald	14	146	1	0	161
Well	32	147	11	6	196
Wellerlooi	6	62	3	0	71
Totaal absoluut	155	992	70	38	1.255
Totaal relatief	12,4%	79,0%	5,6%	3,0%	100%

* exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen Zorggroep en Dichterbij

*Woningvoorraad gemeente Gennep naar prijsklasse per 31 december 2019**

Kern / huurprijsklasse in €	< 424,44	424,44-607,46	607,46-651,03	> 651,03	Totaal
Heijen	14	94	6	0	114
Milsbeek	5	138	0	0	143
Ven-Zelderheide	0	32	0	0	32
Ottersum	9	129	7	12	157
Gennep	0	56	10	4	70
Totaal absoluut	28	449	23	16	516
Totaal relatief	5,4%	87,0%	4,5%	3,1%	100%

* exclusief groepswoningen Dichterbij

*Woningvoorraad gemeente Mook en Middelaar naar prijsklasse per 31 december 2019**

Kern / huurprijsklasse in €	< 424,44	424,44-607,46	607,46-651,03	> 651,03	Totaal
Molenhoek	42	179	10	0	231
Mook	53	215	3	3	274
Middelaar	0	26	3	5	34
Totaal absoluut	95	420	16	8	539
Totaal relatief	17,6%	77,9%	3,0%	1,5%	100 %

* exclusief groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad gemeente Heumen naar prijsklasse per 31 december 2019*

Kern / huurprijsklasse in €	< 424,44	424,44-607,46	607,46-651,03	> 651,03	Totaal
Heumen	0	9	0	0	9
Totaal absoluut		9			9
Totaal relatief		100%			100%

In 2019 is bij het toewijzen van woningen rekening gehouden met de passendheidsnorm. De huurprijsgrenzen van de huurtoeslag categorieën zijn daarbij leidend en een huurprijs tot en met € 607,46 behoorde tot de categorie betaalbaar. Bovenstaande tabellen laten zien dat bij Destion 92,6% van de woningen in deze categorie vallen.

Het overgrote deel van de vastgoedportefeuille van Destion bestaat uit gezinswoningen. De vraag naar huurwoningen voor gezinnen neemt echter af terwijl de vraag naar multiwoningen en kleine woningen voor alleenstaanden toeneemt. Als gevolg van de krapte op de koopwoningmarkt die in de crisis is ontstaan, is de vraag naar sociale huurwoningen momenteel nog steeds erg hoog. Dit wijkt af van de demografische verwachtingen en past ook niet in de lange termijnstrategie van Destion. Omdat we verwachten dat deze krapte binnen enkele jaren wordt ingelopen, houden we nog steeds vast aan onze transformatiestrategie. We verwachten dat wanneer het aanbod koopwoningen en de financierbaarheid verder toenemen, de vraag naar huurwoningen door jongeren weer zal afnemen. Ook de vergrijzing van huurders van Destion met 26% 75-plussers, zal op relatief korte termijn ervoor zorgen dat er meer huurwoningen beschikbaar komen.

We zien ook dat het huurbeleid van de overheid al enige tijd ervoor zorgt dat alleen nog huishoudens met inkomens onder de € 38.035 in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, mensen met een hoger inkomen buiten sluit. De meeste woningzoekenden met een hoger inkomen weten dat inmiddels, ook al staan ze nog geregistreerd. Ze komen nog maar zelden meer in aanmerking voor een woning.

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

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

Woningvoorraad per gemeente en type per 31 december 2019*

Gem/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	HAT-app.	HAT-woning	Woon-wagen	Totaal
Bergen	760	24	331	58	77	1	4	1.255
Gennep	285	0	133	67	31	0	0	516
Mook en Middelaar	298	6	76	66	80	9	4	539
Heumen					9			9
Totaal absoluut	1.343	30	540	191	197	10	8	2.319
Totaal relatief	57,91%	1,29%	23,29%	8,24%	8,50%	0,43%	0,34%	100%

* exclusief Maasduinen Staete, Libermannhof en groepswoningen Zorggroep en Dichterbij

Woningvoorraad Bergen per kern en type per 31 december 2019*

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	HAT-app.	HAT-Woning	Woon-wagen	Totaal
Afferden	95	5	76	0	12	0	0	188
Nieuw Bergen/ Bergen	396	19	123	34	63	0	4	639
Siebengewald	110	0	50	0	0	1	0	161
Well	104	0	66	24	2	0	0	196
Wellerlooi	55	0	16	0	0	0	0	71
Totaal absoluut	760	24	331	58	77	1	4	1.255
Totaal relatief	60,6%	1,9%	26,4%	4,6%	6,1%	0,1%	0,3%	100%

* exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen Zorggroep en Dichterbij

Woningvoorraad Gennep per kern en type per 31 december 2019*

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	HAT-app.	HAT-woning	Woon-wagen	Totaal
Heijen	82	0	32	0	0	0	0	114
Gennep	6	0	8	49	7	0	0	70
Milsbeek	83	0	44	0	16	0	0	143
Ven-Zelderheide	16	0	15	0	1	0	0	32
Ottersum	98	0	34	18	7	0	0	157
Totaal absoluut	285	0	133	67	31	0	0	516
Totaal relatief	55,2%	0%	25,8%	13,0%	6,0%	0,0%	0%	100%

* exclusief Libermannhof en groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad Mook en Middelaar per kern en type per 31 december 2019*

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	HAT-app.	HAT-woning	Woon-wagen	Totaal
Molenhoek	105	0	24	60	38	0	4	231
Mook	179	6	32	6	42	9	0	274
Middelaar	14	0	20	0	0	0	0	34
Totaal absoluut	298	6	76	66	80	9	4	539
Totaal relatief	55,3%	1,1%	14,1%	12,2%	14,9%	1,7%	0,7%	100%

* exclusief groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad Heumen en type per 31 december 2019*

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

5.2. Woningmutaties en leegstand

Destion heeft geen structurele leegstand binnen haar huurwoningbezit. De huurderving als gevolg van woningmutaties is nog altijd relatief laag, en is wel t.o.v. vorig jaar verder afgenomen. We zien dat de kwaliteit van de mutatiwoningen steeds vaker erg slecht is en dit het gevolg van huurdersgebruik is. In 2019 bedroeg de leegstand 0,39%. In 2019 zijn 129 woningen toegewezen aan een nieuwe huurder. De mutatiegraad komt in 2019 uit op 5,56%. Alle toegewezen woningen behoren tot de categorie sociale huurwoningen.

De volgende tabellen laten per gemeente zien van welk type woningen in 2019 de huurovereenkomsten werden opgezegd en nieuwe werden aangegaan.

Woningtoewijzingen 2019

Gemeente/kern	Gezins woning	Gezins app.	Senioren woning	Senioren app.	HAT-app.	HAT-woning	Woon-wagen
Bergen	26	1	31	6	7		
Afferden	7		14		2		
Bergen							
Nieuw Bergen	10	1	7	5	5		
Siebengewald	4		3				
Well	2		6	1			
Wellerlooi	3		1				
Gennep	10		8		4		
Gennep					1		
Heijen	2		1				
Milsbeek	2		2		2		
Ottersum	5		3		1		
Ven-Zelderheide	1		2				
Heumen					1		
Heumen					1		
Mook en Middelaar	15		7	5	7	1	
Middelaar							
Molenhoek	5		2	5	4		
Mook	10		5		3	1	
Eindtotaal	51	1	46	11	19	1	

5.3. Toewijzen van woningen

Voor het toewijzen van de huurwoningen hanteert Destion een combinatie van een distributie- en aanbodmodel. Daarbij is het moment van inschrijving als woningzoekende het toewijzingscriterium en bepaalt de inschrijfduur de toewijzingsvolgorde.

Nieuwbouw multiwoningen

Bij het toewijzen van nieuwbouw multiwoningen wijken we af van het toewijzingsbeleid. Hierbij wijzen we de woningen met voorrang toe aan oudere lang hurende huurders in het dorp/gemeente waar de woningen zijn gerealiseerd. In 2019 zijn zes van de twaalf woningen op deze wijze toegewezen.

Alle vrijkomende huurwoningen zijn in 2019 op drie manieren aangeboden en 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 geregistreerde woningzoekende direct kan reageren.

Woningen voor speciale doelgroepen zoals statushouders en medische urgente publiceren we niet, maar wijzen we rechtstreeks toe aan de betreffende woningzoekende of de gemeente. Op de website van Destion worden alle toewijzingen openbaar verantwoord.

5.3.1. Europese beschikking

Jaarlijks moeten we minimaal 80% van onze vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen (prijspeil 2019) tot € 38.035. 10% mogen we toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 en 10% aan een hoger inkomen. Wij benutten deze ruimte voor senioren met een inkomen tot € 48.640. Voor onze trouwe huurders die willen doorstromen stellen we geen plafondgrens. Het gaat niet alleen over onze toewijzingen, maar ook over de toewijzingen van intermediaire verhuurders.

In 2019 zijn we ruim binnen deze 20% gebleven. Er zijn maar drie woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de inkomensnorm. Per saldo is dit 2% van al onze sociale huurwoning toewijzingen in 2019.

5.3.2. Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten aan ten minste 95% van de huishoudens met een inkomen dat recht geeft 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 primair voor de nullijn. We hebben in 2019 dan ook geen woningen toegewezen die niet passend zijn. Onze intermediaire verhuurder in drie situaties wel. Daarmee komen we op 2% niet-passend en blijven we binnen de normering.

5.3.3. Woningruil

Voor huurders van Destion is het onder voorwaarden mogelijk om 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 2019 hebben op basis van woningruil drie huishoudens met elkaar gewisseld van woning.

5.3.4. Woningaanbod 2019

De volgende tabellen laten per gemeente het aantal geadverteerde woningen en reacties per dorp en woningtype in 2019 zien. De woningen die zijn verkocht en de woningen die zijn aangeboden aan urgenten of statushouders zijn hierin niet opgenomen. We zien dat gemiddeld het aantal reacties in alle drie de gemeenten verder is toegenomen. Zowel de gemiddelde inschrijftijd als de wachttijd is hier weergegeven. Gemiddelde inschrijftijd bedroeg 68 maanden. Deze varieert enorm per dorp en woning, met een spreiding van één maand tot vierentwintig jaar.

De wachttijd is de tijd tussen een eerste reactie van de woningzoekende tot het moment dat deze een woning accepteert. Deze tijd meet de reële en actieve zoektijd en is beduidend korter dan de inschrijftijd. Zo zien we dat deze tijd in Mook en Middelaar 18 maanden bedraagt, in Gennep en Bergen is deze respectievelijk 17 en 11 maanden. In de gemeente Heumen was deze 37 maanden. De wachttijden variëren per woning van nog geen maand tot 37 maanden.

Reacties 2019 gemeente Mook en Middelaar

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Mook en Middelaar	26	3.342	129	69	18
Middelaar	0	0	0	0	0
Molenhoek	12	1.644	137	75	22
Gezinswoning	4	743	186	71	26
HAT-appartement	4	549	137	73	24
Seniorenappartement	3	229	76	62	22
Seniorenwoning	1	123	123	140	0
Mook	14	1.698	121	63	14
Gezinswoning	8	1.151	144	69	21
HAT-appartement	1	92	92	47	24
Seniorenwoning	5	455	91	283	0

Reacties 2019 gemeente Bergen

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Bergen	57	6.047	106	62	17
Afferden	12	1.365	114	46	13
Gezinswoning	6	761	127	50	16
HAT-appartement	1	87	87	48	8
Seniorenwoning	5	517	103	41	11
Bergen	0	0	0	0	0
Nieuw Bergen	28	3.243	116	70	20
Gezinsappartement	2	252	126	48	32
Gezinswoning	11	1.465	133	82	22
HAT-appartement	4	449	112	61	20
Seniorenappartement	5	419	84	41	19
Seniorenwoning	6	658	110	88	11
Siebengewald	7	677	97	82	18
Gezinswoning	3	365	122	64	18
HAT-appartement	1	76	76	41	21
Seniorenwoning	3	236	79	115	16
Well	7	513	73	47	15
Gezinswoning	2	198	99	91	26
Seniorenappartement	1	62	62	7	7
Seniorenwoning	4	253	63	35	11
Wellerlooi	3	249	83	39	11
Gezinswoning	2	197	99	58	16
Seniorenwoning	1	52	52	2	0

Reacties 2019 gemeente Genneep

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Genneep	20	2.309	115	84	11
Genneep	1	123	123	48	37
HAT-appartement	1	123	123	48	37
Heijen	3	429	143	72	6
Gezinswoning	2	318	159	104	6
Seniorenwoning	1	111	111	9	8
Milsbeek	6	750	125	120	9
Gezinswoning	2	335	168	114	18
HAT-appartement	1	89	89	50	7
Seniorenwoning	3	326	109	147	5
Ottersum	9	926	103	56	11
Gezinswoning	4	510	128	75	11
HAT-appartement	1	58	58	45	26
Seniorenwoning	4	358	90	40	8
Ven-Zelderheide	1	81	81	189	0
Seniorenwoning	1	81	81	189	0

Reacties 2019 gemeente Heumen

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Heumen	1	103	103	38	36
Heumen	1	103	103	38	36
HAT-woning	1	103	103	38	36

5.4. Woonfraude

Destion is actief in kleine kernen met veelal een grote sociale controlestructuur. De kans op woonfraude is hierdoor relatief klein, maar helaas niet te voorkomen. In 2019 heeft i.v.m. overtreding van de opiumwet in een huurwoning de huurder gekozen voor een huuropzegging, hierdoor is een huisuitzetting voorkomen.

Woonfraude in de vorm van illegale bewoning of dergelijk hebben we niet geconstateerd. De medewerkers van Destion zijn alert op woonfraude en letten op signalen die op fraude kunnen wijzen.

5.5. Huisvesten statushouders

Gemeenten dienen op aanwijzing van het ministerie, zorg te dragen voor het huisvesten van asielzoekers en vluchtelingen die een generaal pardon hebben gekregen. Gemeenten hebben echter geen woningen en zijn daardoor bij het huisvesten van deze doelgroepen aangewezen op woningcorporaties. Destion werkt daarom samen met de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar en heeft regelmatig overleg over de taakstelling die de gemeenten krijgen opgelegd. Mede door gezinshereniging, herhuisvesting en de inzet van collega corporatie Mooiland in Gennep, hebben we in 2019 de taakstelling in alle drie de gemeenten gehaald. De volgende tabel geeft de aantallen per gemeente weer.

Gehuisveste statushouders per gemeente in 2019

Gemeente	Woningen	Statushouders
Bergen	3	12
Gennep	2	5
Mook en Middelaar	3	7
Totaal	8	24

5.6. Begeleid en beschermd wonen

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

5.7. Huurbetaling en huurincasso

Met een percentage van 0,36% op 31 december 2019, was de huurachterstand lager dan in 2018, toen bedroeg het percentage nog 0,48%. Ook is het aantal huurachterstanden afgenomen van 80 naar 66 huishoudens.

Het aantal huurders met een betalingsregeling steeg licht van 27 naar 31. Wanneer een huurder in betalingsproblemen dreigt te komen, nemen de medewerkers snel contact op met deze huurders om te voorkomen dat zij in grotere problemen terecht komen. Het is voor huurders mogelijk een kosteloze betalingsregeling te treffen en zo een eventuele ontbinding van de huurovereenkomst te voorkomen.

Uitgangspunten van het huidige incassobeleid zijn dat we de huurder willen helpen te voorkomen een huurschuld op te bouwen of de ontstane huurschuld beperkt te houden. Dit doen we door de huurder er zo snel mogelijk op te wijzen wat de risico's en gevolgen zijn van een huurachterstand die te hoog oploopt. Samen met de huurder onderzoeken we de mogelijkheden om de ontstane huurschuld af te bouwen.

Destion hanteert een streng incassobeleid en doet dit vooral ten behoeve van de huurder. Zodra een betalingsachterstand wordt waargenomen wordt al snel aan de bel getrokken om te voorkomen dat de betalingsproblemen verder oplopen. Destion gaat dus strenger om met late betalers en schakelt direct een deurwaarder in wanneer betaling van de huur uitblijft.

Het komt helaas wel eens voor dat we de kantonrechter vragen om ontbinding van de huurovereenkomst vanwege een te hoge huurachterstand. In 2019 is er een overeenkomst door de rechter ontbonden en is de woning ontruimd.

Met de drie gemeenten zijn afspraken gemaakt over de verantwoordelijkheden van partijen bij eventuele 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.

5.7.1. De Voorzieningenwijzer

Betaalbaarheid van de woningen staat hoog op de agenda van Destion. Zo willen we de huren niet exorbitant laten stijgen en doen we ook niet aan inkomensafhankelijke huurverhogingen. We zijn van mening dat we niet alleen de huurder op de huid moeten zitten als er betalingsproblemen ontstaan, maar ook samen met de huurder moeten kijken op welke vergoedingen ze recht hebben of waarop ze eventueel geld kunnen besparen. In 2019 zijn we daarom verder gegaan met het aanbieden van deze diensten aan al onze huurders en het voortzetten van onze samenwerking met De Voorzieningenwijzer.

Alle huurders van Destion in de gemeente Mook en Middelaar zijn in de gelegenheid gesteld om kosteloos gebruik te maken van de diensten van De Voorzieningenwijzer. Hiervan hebben tot voor zover bekend, 77 huurders gebruik gemaakt. Uit de resultaten blijkt dat deze huishoudens gemiddeld € 450 euro per jaar konden besparen.

In 2019 is ook een begin gemaakt om alle huurders in de gemeente Gennep deze dienst kosteloos aan te bieden. Vanwege de drukte bij de Voorzieningenwijzer was het niet meer mogelijk om de huurders die zich daarvoor hebben aangemeld te bezoeken. Dit zal pas in 2020 plaats vinden.

Ook is er met de gemeente Bergen gesproken over het voortzetten van een dergelijke project voor de toekomst. Het doel is dan vooral de mensen met betalings- en inkomensproblemen en nieuwe huurders met een zorgelijk laag inkomen deze scan te laten uitvoeren. Hiervoor is gesproken over een samenwerking met mogelijke vrijwilligers en waarbij gemeente en Destion de kosten voor licenties en opleidingen voor hun rekening nemen. Dit zal een vervolg krijgen in 2020.

5.8. Huurprijzen nieuwbouwwoningen

Destion richt zich bij de bouw van nieuwe huurwoningen uitsluitend op sociale betaalbare huurwoningen. Bij alle twaalf sociale nieuwbouw huurwoningen die in 2019 zijn opgeleverd, zijn de aanvangshuurprijzen bepaald op basis van het woningwaarderingssysteem. Het aantal woningwaarderingpunten vermenigvuldigd tegen het vastgesteld percentage maximaalredelijke huur bepaalt de aanvangshuurprijs. Omdat alle tien de woningen gasloos zijn gebouwd en voorzien zijn van zonnepanelen en warmtepompen, zijn de zonnepanelen in de servicekosten opgenomen. Hiermee bleef de aanvangshuurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens en hebben we gebruik gemaakt van de verrekening verhuurdersheffing van € 10.000 per woning.

5.9. Verkoopbeleid bestaande woningen

In 2009 heeft Destion na ministeriële goedkeuring een verkoopbeleid voor 545 gezinshuurwoningen vastgesteld. Dit verkoopbeleid is om twee redenen ontwikkeld. Als eerste om de vastgoedportefeuille te transformeren naar een duurzame en toekomstbestendige samenstelling met minder gezinswoningen en meer multiwoningen. En ten tweede om een betaalbare koop van woningen voor een grotere doelgroep mogelijk te maken door verkoop met kortingsconstructies aan te bieden. De verkoop van de woningen wordt begeleid door de verkoopmedewerkster van Destion. Voor de waardebeoordeling schakelen we externe beëdigde taxateurs in. Tot en met 2019 zijn er inmiddels 215 bestaande huurwoningen verkocht.

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

5.9.1. Verkoopresultaat 2019

De verkoop van het aantal bestaande huurwoningen is in 2019 redelijk in lijn met wat was begroot. De notariële verkoop viel met twaalf woningen (tien eengezinswoningen en twee Niet-DAEB woningen) iets lager uit dan de begrote vijftien.

De totale verkoopopbrengst kwam in 2019 uit op € 1.625.450. De gemiddelde verkoopprijs was € 147.768. Deze verkoopopbrengst is hoger dan het daarvoor begrote gemiddelde bedrag van € 135.000 per woning.

Het gemiddelde van de verkochte ééngezinswoningen komt uit op € 128.261. Door het sterk aantrekken van de verkoopmarkt zien we dat de gemiddelde verkoopprijs t.o.v. vorig jaar (€ 122.733) hoger is geworden. De totale Slimmer Kopen®-korting die dit jaar werd verstrekt, bedroeg € 463.560. Op 31 december 2019 waren drie koopcontracten onder de notaris.

5.9.2. Regulier en verkoop met erfpacht.

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

In 2019 heeft niemand gebruik gemaakt van de erfpachtmogelijkheid, wel is bij twee woningen de erfpacht uit het verleden afgekocht.

5.9.3. Slimmer Kopen®

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

In 2019 zijn twee woningen onder Slimmer Kopen® doorverkocht naar een opvolgende koper. Hiervoor was door Destion in de voorgaande jaren een Slimmer Kopen®-korting verleend van € 96.900. Hiervan is bij deze doorverkoop € 115.150 terug ontvangen.

In de gemeente Gennep is een Slimmer Kopen® woning teruggekocht en weer met korting doorverkocht. Met de gemeente Gennep is de afspraak gemaakt dat we deze terugkoop toepassen als de nieuwbouwproductie achterblijft bij het aantal verkochte woningen.

De volgende tabellen laten zien welke huurwoningen in 2019 aan wie en voor welke prijs zijn verkocht.

Verkoop van bestaande huurwoningen gemeente Bergen in 2019

Verkochte huurwoningen	Verkocht aan	Verkoopvorm	Verkoopopbrengst
Keulerstraat 11, Bergen	Derden	Slimmer Kopen®	126.000
Beatrixstraat 9, Afferden	Derden	Slimmer Kopen®	110.600
Molenkampweg 15, Afferden	Derden	Slimmer Kopen®	113.750
Processieweg 32, Siebengewald	Derden	Slimmer Kopen®	133.000
Sterrenbos 37, Well	Derden	Regulier	177.500
G. Breitnerstraat 15, Bergen	Derden	Slimmer Kopen®	117.250
Totaal			778.100

Verkoop van bestaande huurwoningen gemeente Genneep in 2019

Verkochte huurwoningen	Verkocht aan	Verkoopvorm	Verkoopopbrengst in €
Kamilleweg 40, Milsbeek	Derden	Slimmer Kopen®	147.000
Kanonskamp 14, Milsbeek	Derden	Slimmer Kopen®	135.000
't Zand 27, Ottersum	Derden	Slimmer Kopen®	124.600
Esdoornstraat 28, Heijen	Derden	Slimmer Kopen®	104.650
Totaal			511.250

Verkoop van bestaande huurwoningen gemeente Mook en Middelaar in 2019

Verkochte huurwoningen	Verkocht aan	Verkoopvorm	Verkoopopbrengst in €
Geen woningen verkocht			

Terugkoop van Slimmer Kopen® woningen gemeente Genneep in 2019

Teruggekochte Slimmer Kopen®	Gekocht van	Terugkoopvorm	Terugkoopbedrag in €
Kanonskamp 14, Milsbeek	Derden	Slimmer Kopen®	126.378
Totaal			126.378

5.10. Verkoopbeleid nieuwbouwwoningen en bouwkevels

5.10.1. Verkoop nieuwbouwwoningen

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

Verkochte woningen	Verkocht aan	Verkoopvorm	Verkoopopbrengst in €
Eikenlaan 20, Molenhoek	Derden	Regulier	235.000
Eikenlaan 22, Molenhoek	Derden	Regulier	225.000

5.10.2. Verkoop bouwkevel Rijksweg 121/123, Mook

Deze bouwkevel is ontstaan na de sloop van de aanwezige horecaopstallen. Bij de verwerving van deze locatie in 2007, was deze kavel beoogd voor commerciële woningbouwontwikkelingen. Maar door eerst de crisis en later de nieuwe woningwet, waren de beoogde plannen niet haalbaar. Aangezien de locatie de bestemming detailhandel heeft, is de kavel uiteindelijk verkocht aan een projectontwikkelaar die hier een supermarkt wil realiseren. De verkoop is onder voorwaarde dat er een onherroepelijke omgevingsvergunning wordt verleend. In 2019 is na gegrondverklaring van een bezwaar door de rechtbank tegen deze omgevingsvergunning, beroep aangetekend bij de Raad van State tegen deze uitspraak. Deze zaak zal – naar alle waarschijnlijkheid – in 2020 worden behandeld.

5.10.3. Verkoop bouw kavels Kerkstraat, Mook

In combinatie met de realisatie van vier multiwoningen aan de Verbindingsweg, zijn er vier bouw kavels voor de bouw van 4 2/1-kap koopwoningen verkocht aan de ontwikkelaar.

Nu het niet meer toegestaan is dat corporaties koopwoningen mogen bouwen, hebben we voor de verkoop van deze kavels besloten. Via een ABC-constructie zijn deze aan de kopers van de woningen verkocht.

5.11. Aanpak overlast

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 vorm 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.

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

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 2019 hebben we hennep aangetroffen in een woning in Nieuw Bergen en Molenhoek. In beide gevallen hebben de huurders de huur opgezegd. De gemeente Mook heeft de woning weer direct beschikbaar gesteld voor herstel. Bergen heeft de woning voor zes maanden gesloten, maar toestemming gegeven voor het verrichten van herstelwerkzaamheden.

6. Vastgoed en woonomgeving

6.1. Strategisch Voorraad Beleid (SVB)

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

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

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

6.2. Sloopbeleid

Kloosterweg, Siebengewald

Na een forse brand op 31 december 2017 in het voormalige appartementencomplex aan de Kloosterweg in Siebengewald, hebben we besloten dit gebouw te slopen en een vervangend gebouw daarvoor aan de Bessembiender in Siebengewald te bouwen. Dit vervangende gebouw met vijf appartementen is nagenoeg gereed en wordt begin 2020 opgeleverd.

Omdat het te slopen gebouw aan de Kloosterweg een van de laatste vooroorlogse gemeentelijk monumenten in Siebengewald betreft, is tegen de verleende sloopvergunning van het appartementencomplex bij de gemeente Bergen bezwaar ingediend door enkele belanghebbenden, waaronder Erfgoed Vereniging Heemschut Limburg. Mede op verzoek van de gemeente Bergen heeft Destion in 2019 onderzocht of het gebouw anders kan worden bestemd en kan worden behouden. Uiteindelijk heeft dit geleid tot het handhaven van het gebouw. Momenteel wordt onderzocht of verkoop van het gebouw casco in de huidige toestand mogelijk is.

6.3. Kwaliteit bestaande woningvoorraad

Jaarlijks worden er miljoenen euro's door Destion geïnvesteerd voor het goed onderhouden en verduurzamen van de woningen en de technische installaties. De bouwtechnische en functionele kwaliteit van de woningvoorraad is mede daardoor goed op orde. Dit blijkt ook uit de Aedes-benchmark 2019, waarin we voor het prestatieveld Onderhoud en verbetering een A score hebben behaald.

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

Totaaloverzicht onderhoudskosten 2019

Soort onderhoud	Begroot	Gerealiseerd	Vershil
Klachtenonderhoud	170.564	268.504	-97.940
Klachtenonderhoud cv	107.664	138.693	-31.029
Basispakket service onderhoud	75.508	82.546	-7.038
Mutatieonderhoud	120.322	196.444	-76.122
Gepland instandhoudingsonderhoud	1.953.515	1.167.073	786.442
Ongepland instandhoudingsonderhoud	802.901	1.160.391	-357.490
Glasschades en eigen risico verzekeringsschades	22.000	6.236	15.764
Totaal	3.252.474	3.019.887	232.587
Af: loonkosten eigen onderhoudsdienst		203.745	
Totaal in winst- en verliesrekening		2.816.142	

6.4. Klachten- en mutatieonderhoud en basispakket service onderhoud

Het zogenaamde huurderonderhoud dat wettelijk is vastgelegd in het Besluit kleine herstellingen, voert Destion volgens het vastgestelde serviceonderhoud kosteloos uit. De uitgave voor dit serviceonderhoud schommelden al enkele jaren rond de € 70.000, maar in 2019 is dit fors toegenomen tot ongeveer € 82.500. Dat geldt ook voor het klachten- en mutatieonderhoud dat toch aanzienlijk hoger uit is gevallen dan in voorgaande jaren. Wat hiervan de oorzaak is, is niet duidelijk. De meeste van deze onderhoudswerkzaamheden worden veelal uitgevoerd door onze eigen onderhoudsdienst. Voor de exploitatiekosten in de jaarrekening worden deze (uren) salariskosten in mindering gebracht op de onderhoudskosten. Het bedrag hiervoor is € 203.745.

Onder het klachten- en mutatieonderhoud vallen met name 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 2019

Kosten in € per vhe/jaar	Kosten 2018	Kosten 2019	Per VHE
Klachtenonderhoud	203.140	268.504	102
Klachtenonderhoud cv	119.958	138.693	53
Basispakket serviceonderhoud	77.749	82.546	32
Mutatieonderhoud	105.968	196.444	75
Verzekeringen	22.972	6.236	3
Dekking onderhoud eigen onderhoudsdienst	-187.706	-203.745	-78
Totaal	342.081	488.678	187

De mutatiekosten laten een aanzienlijke stijging zien t.o.v. vorige jaren. De belangrijkste oorzaak hiervan is de veroudering van een groot deel de mutatiewoningen en de wijze waarop de woningen worden terug geleverd door de vertrekkende huurders. Ook zien we dat de doelgroep de laatste jaren aanzienlijk is veranderd en dat brengt eveneens hogere herstellkosten met zich mee. We gaan er vanuit dat dit geen incident is, maar dat dit een structurele verandering zal zijn.

In 2019 zijn voor mutatie, klachten en serviceonderhoudswerkzaamheden ongeveer 4.800 werkopdrachten verstrekt. Daarvan waren er ruim 3.000 voor de eigen onderhoudsvaklieden bestemd en werden er 1.700 opdrachten aan derden verstrekt. Het gemiddelde komt hiermee uit op 1,85 werkopdracht per woning.

In onderstaande tabel staat per onderhoudscategorie aangegeven hoeveel werkopdrachten er zijn verstrekt. Te zien is dat het grootste deel aan het basispakket serviceonderhoud zijn verstrekt. Deze gebreken zijn bijna allemaal door de eigen onderhoudsdienst gerepareerd. In de tabel is duidelijk te zien dat relatief veel opdrachten door de eigen dienst worden opgepakt.

Verstreekte werkopdrachten per kostensoort 2019

Werkopdrachten	Derden	Eigen dienst	Totaal
Basispakket serviceonderhoud	40	1.055	1.095
Klachtenonderhoud	367	717	1.084
Klachtenonderhoud CV	352	343	695
Instandhoudingsonderhoud	377	461	838
Ongepland instandhoudingsonderhoud	391	177	568
Mutatieonderhoud rekening huurders	40	10	50
Mutatieonderhoud	66	286	352
Medische aanpassingen	6	2	8
Verzekeringen	100	5	105
Totaal	1.739	3.056	4.795

6.5. Instandhoudingsonderhoud

Gepland instandhoudingsonderhoud

Het gepland instandhoudingsonderhoud heeft met uitzondering van enkele technische installaties, veelal betrekking op het cascobehoor van de woningen. Deze activiteiten zijn begroot en worden uitgevoerd volgens de prognoses in de meerjaren onderhoudsplanning. De uitgangspunten daarbij zijn gebaseerd op genormeerde conditiemetingen, ervaringscijfers, onderhoudscyclussen en de voorspelbare levensduur van de individuele bouwdeelen. Door dit onderhoud goed te plannen, willen we groot onderhoudsprojecten zoveel mogelijk voorkomen. In 2019 waren er dan ook geen omvangrijke groot onderhoudsprojecten.

Om de toekomstige onderhoudsuitgaven goed te plannen is een nauwkeurig en zorgvuldig opgestelde meerjaren onderhoudsbegroting van belang. Ook het meten van de staat en kwaliteit van de woning (conditiemeten) is belangrijk. Voor het plannen en beheren van het meerjaren onderhoud maken we gebruik van het softwareprogramma Vastware. Na de reorganisatie naar een afdeling Vastgoed, bleek dat de kwaliteit van de data in deze meerjaren begroting niet voldoende was. Er is dan ook begonnen met het verder valideren van de ingevoerde data en het verder verfijnen van de begroting. Dit had als gevolg dat begrootte werkzaamheden niet zijn uitgevoerd en zijn uitgesteld totdat de data de kwaliteit heeft die wij hieraan stellen.

Instandhoudingsonderhoudskosten per kostensoort 2019

Werkzaamheden	Kosten
Terreinrichting	105.003
Metselwerken	49.054
Dakbedekking	228.455
Behangwerk en vloerbedekkingen	23.153
Kozijnen, ramen en deuren	34.700
Schilderwerk	227.186
Cv-onderhoud	62.250
Verwarmingsinstallaties	112.920
Lift	64.012
Installaties	192.971
Brandmeld- en ontruimingsinstallatie	1.030
Diverse	1.518
Adviesdiensten algemeen	64.821
Totaal	1.167.073

Ongepland instandhoudingsonderhoud

Er blijft zogenaamd 'gepland' onderhoud bestaan dat niet gepland kan worden uitgevoerd. Dit deel is op basis van een budget – dat is afgeleid van uitgaven uit vorige jaren - per woning begroot. Dit soort onderhoud voeren we uit op basis van zogenaamde vraagsturing door de huurder of bij woningmutatie.

In 2019 zijn 42 toiletrenovaties uitgevoerd, 51 keukens vervangen en 40 badkamers gerenoveerd. Daarnaast hebben 16 huurders een vergoeding ontvangen voor het zelf aanpassen van de keuken of badkamer. Verder is er bijna € 60.000 uitgegeven aan binneninrichting, bijvoorbeeld het vervangen van plafonds

Ongeplande instandhoudingsonderhoudskosten per kostensoort 2019

Werkzaamheden	Kosten
Badkamer	353.544
Keuken	182.547
Toilet	181.107
Binneninrichting	56.655
Sanitair algemeen	17.354
Plafonds	25.849
Stukadoor	67.317
Tegelwerk	19.191
Kozijnen, ramen en deuren	32.974
Asbest	72.215
Terrein	9.781
Installaties	22.006
Dakbedekking	11.800
Dakgoten en HWA	10.950
Liftinstallaties	11.654
Grondwerken	14.225
Riolering	33.471
Schilderwerk	8.763
Trappen en balustrade	4.225
Ventilatiesysteem	5.206
Verwarming	17.048
Diversen	2.509
Eindtotaal	1.160.391

6.6. Duurzaamheid

Vanaf 2018 zijn in de nieuwbouwwoningen van Destion geen gasaansluiting meer gemaakt en worden deze woningen standaard uitgevoerd met PV-zonnepanelen en warmtepompen met vloerverwarming. Voor de nieuwbouw betekent dat dat de stichtingskosten aanzienlijk hoger uitvallen. Bijna energieneutraal is in onze optiek voldoende. Een 'nul-op-de-meter' (NOM) woning waarbij via een Energie Prestatie Vergoeding (EPV) de huurder betaalt voor de voorzieningen, lijkt ons kostbaar en erg omslachtig.

De laatst opgeleverde nieuwbouwwoningen hebben een EPC van 0,2 (A++++ EI-label) en voldoen daarmee aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Deze Bengnormen worden vanaf 2020 als vervanger ingevoerd voor de EPC, EPA en EI richtlijnen. Deze nieuwe richtlijn is beter geschikt voor het bepalen van de route naar energieneutraal dan de huidige normen.

6.6.1. Routekaart Destion

De focus van Destion ligt vooral op de transitie van de bestaande woningvoorraad. Wanneer de energiebehoefte die uit de nieuwe BENG-methodiek voort vloeit, bekend is, kunnen duidelijkere keuzes worden gemaakt. Om dit mogelijk te maken heeft Destion in 2019 in samenwerking met Atriënsis een zogenaamde routekaart opgesteld. Uitgangspunt daarbij is de warmtevisie van de gemeenten. Gemeentes zijn verplicht deze in 2021 opgesteld te hebben. Omdat de gemeenten deze nog niet hebben opgesteld, hebben we hier onze expertise ingebracht en aangegeven dat het belangrijk is deze op te stellen, zodat wij keuzes kunnen maken over de wijze waarin we onze woningen duurzaam gaan verwarmen.

Op dit moment komt de gemiddelde EI-index van het woningbezit uit op 1,26, een B label. De EPA-labels zijn tot en met 2019 opgesteld door de eigen vastgoedafdeling. Hiervoor is een medewerker opgeleid en gecertificeerd. Vanuit het strategisch personeelsmanagement is besloten deze werkzaamheden vanaf 2020 uit te gaan besteden aan Atriënsis. We hebben alle labels goed in beeld en volgens de meest recente systematiek berekend. Nu er weer een nieuwe methodiek, de NTA 8800 op komst is het een goed moment om dit uit te besteden. De woningen zijn voor zover mogelijk op alle elementen maximaal geïsoleerd. Een voor de hand liggende vervolgstap is het aanbrengen van PV-zonnepanelen en vervolgens warmtepompen. Bij het maken van de keuzes, laten we ons ook leiden door overheidswet- en regelgeving. Maar ook het strategisch voorraadbeleid is belangrijk omdat daarin is bepaald welke woningen vroegtijdig worden verkocht of gesloopt en de investeringen dus minder zinvol zijn.

Gemiddeld Energie Index 2019 per gemeente

Gemeente	Gemiddeld EI	Gemiddeld label
Bergen	1,24	B
Genneep	1,26	B
Mook en Middelaar	1,32	B
Heumen	0,93	A++
Totaal	1,26	B

6.7. Opgeleverde woningen in 2019

In 2019 zijn twaalf nieuwbouw multiwoningen opgeleverd. Het betreft een bouwproject van acht woningen aan de Vliegenkamp in Afferden en vier woningen aan de Verbindingsweg in Mook. Met de realisatie van deze woningen is verder vorm gegeven aan het transformeren van de woningportefeuille naar minder gezinswoningen en meer levensloop bestendige multiwoningen. Alle opgeleverde woningen vallen binnen de Daeb-activiteiten van Destion.

Afferden, Vliegenkamp

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

Aan de Vliegenkamp in het bestemmingsplan Afferdse Heide in Afferden zijn deze acht multiwoningen opgeleverd. De woningen zijn dezelfde als eerder in dit bestemmingsplan zijn gebouwd. De woningen zijn niet aangesloten op het gasnet en zijn voorzien van PV-zonnepanelen en warmtepompen met vloerverwarming. De architectuur en materiaalafwerking van deze woningen is verder hetzelfde als de eerder gebouwde woningen. Deze woningen zijn ook nog niet energieneutraal, maar voldoen goed aan de eisen voor BENG.

Mook, Verbindingsweg

<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>

Op deze bouwlocatie die in 2008 is aangekocht om er starterskoopwoningen te bouwen, zijn uiteindelijk na de woningmarktcrisis en vele haalbaarheidsstudies, vier koopwoningen en vier sociale huurwoningen gebouwd. De vier koopwoningen zijn door bouwbedrijf Van Oijen gerealiseerd in combinatie met de bouw van de vier multiwoningen. De multiwoningen zijn levensloopbestendig en in een boerderijstijl gebouwd. Ze zijn eveneens gasloos en voorzien van zonnepanelen en warmtepompen.

Destion heeft de bouw kavels voor de vier 2/1-kap koopwoningen die door Bouwbedrijf van Oijen worden gebouwd via een ABC-constructie verkocht aan de kopers. Nu ligt er op deze herontwikkelingslocatie nog een bouw kavel voor een vrijstaande woning en staat er nog een vrijstaande woning aan de Rijksweg 122 die moet worden verkocht. Voor de eerste dient het gewijzigde bestemmingsplan nog te worden vastgesteld. Zodra dat is gedaan zullen beide objecten worden verkocht.

6.8. Woningprojecten in uitvoering 2019

Eind 2019 waren we nog doende met de bouw of bouwvoorbereidingen van onderstaande projecten.

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>Aannemer</i>	<i>Bouwbedrijf Van Oijen, Boxmeer</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Onderhandse aanbesteding</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Dit appartementencomplex vervangt het door brand verloren gegane appartementencomplex aan de Kloosterweg in Siebengewald. Met de verzekeringsmaatschappij zijn we overeengekomen dat we de verzekeringsuitkering inzetten in deze nieuwbouw van vijf appartementen aan de Bessembiender.

Dit project krijgt twee gelijkvloerse appartementen op de begane grond en drie kleinere appartementen op de verdieping, welke uitsluitend met een trap bereikbaar zijn. De bouwstijl sluit aan bij de er tegenover gelegen tien eerder gebouwde woningen. Deze woningen worden eveneens gasloos gebouwd en voorzien van PV-zonnepanelen en warmtepompen voor de verwarmingsinstallatie. In 2019 is de bouw zover gevorderd dat begin 2020 de woningen worden opgeleverd.

Gennep, Spoorstraat

<i>Bouwplan</i>	<i>Uitbreiding Libermannhof 18 PG-verpleegwoningen Renovatie met huiskamers en dagbestedingsruimte en kapel Hospice</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Zorgbehoevenden en senioren</i>
<i>Architect</i>	<i>Engelman architecten, Roermond</i>
<i>Aannemer</i>	<i>Bouwbedrijf Van Oijen, Boxmeer</i>
<i>W+E adviseur</i>	<i>K+ adviesgroep, Echt</i>
<i>W-installateur</i>	<i>Gebroeders Janssen, Beugen</i>
<i>E-installateur</i>	<i>Megens elektra, Milsbeek</i>
<i>Tuinontwerp</i>	<i>Rob ten Horn, Gulpen</i>
<i>Civiltechnische werk</i>	<i>Ploegmakers, Rips</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Onderhandse aanbestedingen</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

In samenwerking met Proteion is gewerkt aan het tot stand komen van dit bouwplan voor de woonzorgzone Libermannhof, Spoorstraat in Gennep. De bouwplannen betreffen de uitbreiding van de Libermannhof met 18 PG-verpleegeenheden en de aanpassing van de begane grond, waardoor het totaal aantal PG-plaatsen uitkomt op 26. Daarnaast wordt het gebouw gerenoveerd en aangepast met gezamenlijke huiskamers op de verdiepingen en een hospice in het souterrain. De kapel en de dagbestedingsruimte op de begane grond worden verplaatst. Aansluitend wordt de volledige buitenruimte gerenoveerd en opnieuw aangelegd. Ook de buitenzijde van de bestaande gebouwen krijgen een aanpassing, zodat deze aansluiten bij de bouwstijl van de uitbreiding en de Spiritijnenhof.

Het ontwerpplan en projectmanagement wordt uitgevoerd door Engelman architecten uit Roermond. Het ontwerpen van de W+E-installaties door K+ uit Echt. Voor het tuinrichtingsplan tekent Tuindesign Ten Horn uit Gulpen. Samen met de huidige en toekomstige gebruikers zijn de ontwerp- en bouwplannen zorgvuldig tot stand gekomen. De omgevingsvergunning is begin 2019 verleend, waarna de aanbestedingen zijn uitgezet.

Bij de onderhandse aanbestedingen zijn de uitvoerende bedrijven geselecteerd. Ondertussen is volop begonnen met de realisatie van de uitbreiding en de verplaatsing van de dagbestedingsruimte en de kapel. De dagbesteding wordt gerealiseerd in het voormalige groene kruisgebouw aan de Picardie 22-24 in Gennep en was eind 2019 nagenoeg gereed. Ook de kapel die in de oksel van het gangenstelsel en de Hilhorst wordt gerealiseerd was eind 2019 nagenoeg gereed. Begin 2020 zullen deze in gebruik worden genomen en kunnen de werkzaamheden binnen de bestaande gebouwcontouren van de Libermannhof worden opgepakt.

Een belangrijk onderdeel van deze herontwikkeling is de vervanging en opwaardering van de buitenruimte. Voordat met de bouw van de uitbreiding kon worden begonnen, moesten de parkeerplaatsen en de toegangen naar de Libermannhof worden aangelegd en aangepast. Het omvangrijke terrein met sterk verouderde bestratingen en beplantingen brengt hoge herinrichtingskosten met zich mee. Deze worden als leefbaarheidsinvesteringen verrekend.

6.9. Projecten in ontwikkeling

Destion blijft actief zoeken naar ontwikkelingsmogelijkheden. Dit kan natuurlijk in eigen beheer, maar we zijn ook altijd in gesprek met projectontwikkelaars die vragen om te participeren in projecten die zij willen ontwikkelen. Hieronder een overzicht van enkele bouwprojecten waaraan we werken en die zover gevorderd zijn, dat ze waarschijnlijk in 2020 kunnen worden gerealiseerd.

Heijen, Hoofdstraat

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

Eindelijk is dit project zover gevorderd dat de omgevingsvergunning is verleend en de aanbestedingswerkzaamheden in gang zijn gezet. De bouw van deze woningen op deze centrale locatie in Heijen was een initiatief van Destion dat al vanaf 2001 bij gemeente Gennep kenbaar was gemaakt en waarvoor we van ontwikkelingen op verder gelegen bestemmingspannen hebben afgezien. Zodra het werk is aanbesteed zal worden begonnen met de bouw van de woningen en de huiskamer voor ouderen.

Het project bestaat uit 10 grondgebonden multiwoningen en twee appartementen die worden gerealiseerd op de huiskamer voor ouderen. Met dit project ontstaat voor de oudere inwoners van Heijen een ontmoetingsplek die laagdrempelig en betaalbaar is. De ontwikkeling geeft ook een kwalitatieve impuls aan het hart van Heijen en wordt vormgegeven in een aantrekkelijke en samenhangende architectuur. Destion heeft boven op de aankoopkosten van de bouw kavels, bij moeten dragen met € 50.000 aan de gemeente Gennep voor de aanleg van parkeerplaatsen. De woningen dienen daarnaast ook op palen gefundeerd te worden vanwege de archeologische waarde van de bouwlocatie. Al met vallen de stichtingskosten hiermee hoger uit dan elders het geval zou zijn.

In 2019 is de stichting Bevordering Leefbaarheid Ouderen Heijen opgericht. Deze afvaardiging van de dorpsraad zal zich met het bouwproces van de huiskamer en de exploitatie ervan bezig gaan houden.

Gennep, Dieseltram

<i>Bouwplan</i>	<i>8 sociale multi huurwoningen</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Senioren</i>
<i>Architect</i>	<i>Weusten Liedenbaum Architecten, Arnhem</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Onderhandse aanbesteding</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

In 2019 hebben we met Van Wijnen projectontwikkeling overeenstemming bereikt over de aankoop van de bouwkvavels voor de bouw van deze acht woningen aan de Dieseltram in Gennep. De locatie bevindt zich in het bestemmingplan Pagepark op een aantrekkelijke locatie nabij een klein park met een speeltuin. De bouwkvavel is bouwrijp gemaakt en inmiddels door Destion gekocht.

Het ontwerp van de woningen sluit aan bij de nieuw te bouwen woningen die ernaast worden gebouwd door Van Wijnen. We hebben daarom gekozen voor dezelfde architect die ook deze woningen heeft ontworpen. Het bouwplan heeft een hoge architectonische kwaliteit en bestaat uit 8 grondgebonden woningen.

In 2019 is het bouwplan door de welstandscommissie goedgekeurd en is aansluitend de omgevingsvergunning aangevraagd. Daarbij werden we verrast dat een bestemmingsplanwijziging nog niet was aangepast en vastgesteld, waardoor de omgevingsvergunningverlening uitloopt naar 2020. Maar ook de aanbesteding van het project zal hiermee pas in 2020 kunnen worden opgepakt.

Het Pagepark ligt op de voormalige bedrijfsterreinen van de Papierfabriek Gennep (Page). De bodem daar is zodanig vervuild door de fabriekswerkzaamheden, dat niet dieper dan 50 cm in de grond mag worden gegraven. Hierdoor is het noodzakelijk om de woningen op palen te funderen. Ook dit brengt weer hogere stichtingskosten met zich mee. Het gebruik van de bouwgrond is overigens veilig, de maatregelen zijn vooral vanuit preventief oogpunt genomen.

Nieuweweg, Siebengewald

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

In 2019 is door de gemeente Bergen voor dit bouwplan van 11 woningen de omgevingsvergunning verleend. Tegen de vastgestelde bestemmingsplanwijziging van horeca met wonen naar wonen is door twee omwonenden beroep aangetekend bij de Raad van State. Tegen de verleende omgevingsvergunning hebben deze bezwaarmakers echter geen bezwaar gemaakt, zodat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. We hebben eind 2019 dan ook besloten het bouwplan aanbestedingsgereed te gaan maken. Zodra dit is afgewikkeld, zal het project onderhands worden aanbesteed.

Het project bestaat uit acht grondgebonden multiwoningen en drie gezinswoningen. De eerste bouwphase omvat de bouw van vier multiwoningen en de drie gezinswoningen. Als deze gereed zijn, worden enkele bewoners van de Verlengde Boterdijk hier naar toe verhuisd en zullen deze vier bestaande huurwoningen worden gesloopt t.b.v. de realisatie van de vier nieuwe multiwoningen.

De gemeente Bergen heeft zorg gedragen voor de bestemmingsplanwijziging en zal later ook de aanleg van de openbare ruimte aan de voorzijde van het complex op zich nemen. Hiermee ontstaat een mooi samenhangend gebouwencomplex dat de entree van Siebengewald zal vormen.

6.10. Veilig in en om het huis

Op het gebied van veiligheid is in de afgelopen decennia aanzienlijk geïnvesteerd. Door de jaren zijn alle woningen waar mogelijk voorzien van inbraakwerend hang en sluitwerk, rookmelders en zijn achterpaden verlicht.

6.10.1. Rookmelders

Zoals hiervoor geschreven zijn bijna alle woningen – tenminste als huurder dit niet weigert – voorzien van rookmelders. Inmiddels zijn de eerste rookmelders na ruim 10 jaren aan vervaging toe. In 2019 zijn in 650 woningen de rookmelders vervangen.

6.10.2. *Veilige en verlichte achterpaden*

Bijna alle achterpaden bij de woningen zijn voorzien van verlichting. Deze armaturen zijn veelal aangesloten op het elektranetwerk van een van de woningen. Het stroomverbruik wordt met de huurders van deze woningen verrekend. Omdat dit administratief erg omslachtig en intensief is, is in 2020 een proef gedaan met verlichtingsarmaturen die werken op PV-zonnepanelen met accuopslag. Als deze voorzieningen succesvol zijn, zullen uiteindelijk alle achterpaden met dergelijke armaturen worden verlicht.

6.11. Geriefsverbeteringen

Destion onderhoudt de woningen in de staat waarin ze bij de nieuwbouw zijn opgeleverd. Bij een woningmutatie wordt beoordeeld welke werkzaamheden er minimaal nodig zijn om de woning in deze staat netjes op te leveren. Voor het kwalitatieve opwaarderen van de woningen worden de zogenaamde geriefsverbeteringen verrekend in de nieuwe huurprijs van de woning.

Dat geldt ook bij onderhoud in de bestaande huurwoningen. Ook hier geldt dat de basisvoorziening bepaald wordt door de kwaliteit van de woning zoals die ten tijde van de oplevering was. Wanneer een huurder extra wensen heeft over de uitrusting en kwaliteit van de woning, kunnen we die aanbrengen tegen een huurverhoging. Geriefsverbeteringen worden verrekend in lijn met de waardering volgens het WWS-puntensysteem.

In 2019 hebben we in twaalf woningen geriefsverbeteringen doorgevoerd rondom cv-ketels en/of installatie en bij één woning groot onderhoud met verbeteringen doorgevoerd.

Geriefsverbeteringen Destion 2019

Soort investering	Aantal	Totaal investering in €
Cv-installaties compleet vernieuwd	4	31.641
Cv vervangen	5	10.978
Warmtepompen Karolingenstraat	3	30.250
Groot onderhoud Singel Molenhoek	1	22.071
Totaal		94.940

6.12. Asbestbeleid

Het Asbestbeleidsplan is jaren geleden al geïmplementeerd. Vanaf die tijd verwijderen we asbesthoudende bouwdelen als dit vanuit het instandhoudingsonderhoud kan worden meegenomen. Hierbij moet men denken aan het vervangen van bergingsdaken, rioolbuizen en asbesthoudende ventilatiekanalen.

In 2019 hebben we € 77.012 uitgegeven aan asbestonderzoek en –sanering.

6.13. Leefbaarheid

Woonomgeving

Destion investeert met name in zogenaamde leefbaarheidsvoorzieningen op eigen terreinen. Daarmee vallen deze niet binnen de categorie leefbaarheidsinvestering zoals die in de Woningwet en Btiv zijn beschreven. Daarin staat namelijk beschreven waar woningcorporaties op het gebied van leefbaarheid in mogen investeren. Het gaat om de volgende drie terreinen:

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

In 2019 heeft Destion € 265.226 geïnvesteerd in fysieke leefbaarheidsprojecten op eigen terreinen. Daarnaast is in het kader van woonmaatschappelijk werk € 57.354 uitgegeven voor het project De Voorzieningenwijzer.

Soort investering	Aantal	Totaal investering in €
Herstructurering schuttingen Well		13.230
Gemeentelijk groenonderhoud		16.997
Herstructurering groen omgeving Baron de Liedelstraat		4.226
Herstructurering grondwerkzaamheden Vliegenkamp		23.578
Herstructurering grondwerkzaamheden Baron de Liedelstraat		4.739
Herstructurering grondwerkzaamheden Libermannhof		175.466
Herstructurering grondwerkzaamheden Verbindingsweg		26.113
Project 'de Voorzieningenwijzer'		57.354
Achterpaden verlichting		877
Totaal		322.580

6.14. Woonvoorzieningen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

In de prestatieafspraken die we met gemeenten en Huurdersraad hebben gemaakt, zijn afspraken gemaakt over het treffen van medische aanpassingen en het aanbrengen van voorzieningen in de woningen door Destion. We zien namelijk dat veel oudere huurders al 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.

Wanneer de te treffen voorzieningen in een bestaande woning niet toereikend zijn, of te omvangrijk dreigen te worden, kan de gemeente een urgentie verstrekken voor een gelijkvloerse woning. Gecertificeerde medewerkers WMO van de gemeente beoordelen de urgentieaanvragen. In 2019 zijn elf woningen op basis van medische urgentie toegekend. Zodra gemeenten deze verlenen, werkt Destion hieraan mee en krijgen de mensen voorrang bij de toewijzing van deze woningen.

In 2019 hebben we in drie gezinswoningen WMO voorzieningen getroffen.

Overzicht aangebrachte woonvoorzieningen WMO in 2019

Gemeente	Aantal	Totaal in €
Bergen	2	6.920
Gennep	0	0
Mook en Middelaar	1	516

7. Financiën

7.1. Huurprijsbeleid

In 2019 hebben we ons gehouden aan het huurbeleid zoals dat door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is vastgesteld. Daarbij is ook de mogelijkheid benut om bij woningmutaties de huurprijs te harmoniseren naar het corporatiebeleid.

Huurharmonisatiebeleid

Destion harmoniseert op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS) de huurprijzen bij woningmutaties. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de verhouding t.o.v. de maximaal redelijke WWS huurprijs. De streefpercentages waren in beginsel vastgesteld op 59% voor grondgebonden woningen en 62% voor appartementen en andere woongebouwen. In 2019 (ons eerste proefjaar) bleek dat het percentage voor appartementen te laag was bepaald en er frictie ontstond tussen actuele huurprijzen en de nieuwe verlaagde huurprijzen. Uit onderzoek bleek dat het percentage voor appartementen op gemiddeld 67% uitkwam, 5% hoger dan in eerste instantie was berekend. Nadat de streefpercentages zijn aangepast is er geen frictie meer ontstaan.

7.2. Huurverhoging 2019

In 2019 is de jaarlijkse huurprijsverhoging uitgekomen op 1,5%. Deze was in lijn met het huurbeleid dat door BZK was aangekondigd. De Huurdersraad is in de gelegenheid gesteld een advies uit te brengen en heeft hier positief op geadviseerd.

Net als in voorgaande jaren is er in 2019 geen inkomensafhankelijke huurverhoging aan huurders met een hoger inkomen opgelegd. In de afgelopen zeven jaar hebben we slechts een keer een inkomensafhankelijke huurverhoging in rekening gebracht. De opbrengst daarvan werd aan de overige huurders teruggegeven met een lagere huurverhoging. We hebben de laatste jaren dan ook een gematigd huurverhogingsbeleid gevoerd.

7.3. Huurprijs 2019

Rekening houdend met deze huurverhogingen, de verkoop van woningen, de opgeleverd nieuwbouwwoningen, de huurharmonisatie bij mutatie en de prijsveranderingen door geleverde geriefsverbeteringen, kwam de gemiddelde huurprijs van Destion in 2019 uit op € 512,38 per woning. Met een gemiddeld aantal woningwaarderingpunten (WWS > 31 december 2019) van 173 punten per woning komt dit komt neer op gemiddeld een percentage van 59% van de maximaal redelijke huurprijs.

7.4. Vermogens- en financieringspositie

De vastgoedportefeuille van Destion is op basis van de Woningwet tegen marktwaarde gewaardeerd. Deze waardering geeft een beter en gelijk beeld van de werkelijke waarde van het bezit van woningcorporaties. Maar de marktwaardebenadering zegt echter niets over de oorspronkelijke verwervingskosten. In de balans laat het een vermogenspositie zien waarbij het eigen vermogen gesplitst wordt in een herwaarderingsreserve en een overige reserve (Algemene bedrijfsreserve ABR). Deze manier van waardebepalingen heeft uiteraard grote invloed op de gepresenteerde jaarresultaten van Destion. De wijzigingen als gevolg van marktschommelingen worden geheel verantwoord en verwerkt in de winst en verliesrekening via de overige reserve. De marktwaarde is in 2019 toegenomen door aanpassingen van de parameters in het handboek.

Voor Destion betekent dit een positief resultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen van € 4.114.022 en een positieve waardeverandering vaste activa van € 35.599.057. Het totale eigen vermogen van Destion is met het positief jaarresultaat en de wijzigingen in de marktwaarde toegenomen van € 192.400.147 ultimo 2018, naar € 232.113.226 in 2019. Het solvabiliteitspercentage in 2019 komt uit op 78,24%. In 2018 was dit 73,40%.

7.5. Rentabiliteitspositie

De verdien capaciteit van Destion wordt uitgedrukt met zogenaamde rentabiliteitsratio's. Met deze ratio's wordt het jaarresultaat, het zogenaamde exploitatieoverschot, uitgedrukt in procenten van het gebruikte kapitaal. Dit leidt voor 2019 tot onderstaande ratio's.

- rentabiliteit eigen vermogen 1,77% (2018: 2,10%)
- rentabiliteit vreemd vermogen 11,47% (2018: 10,54%)
- rentabiliteit totale vermogen 2,15% (2018: 2,49%)

7.6. Liquiditeitspositie

Eind 2019 bedroeg de current ratio bij Destion 0,8. Dit komt vooral doordat een lening van drie miljoen euro met expiratiedatum in 2020 afgelost en geherfinancierd moet worden. Zonder deze herfinanciering zou de current ratio uitkomen op 1,1. Het streven is om de current ratio op 1 te houden. Met deze 1,1 kunnen we op korte termijn aan de financiële verplichtingen voldoen.

7.7. Financiële meerjaren prognose (FMP)

Destion heeft voor de periode 2019 – 2028 een financiële meerjaren prognose vastgesteld. Hierin zijn alle financiële scenario's doorberekend welke op basis van de voornemens uit het activiteitenplan van toepassing zijn. De FMP is daarmee dan ook voor Destion het belangrijkste instrument om de financiële risico's en mogelijkheden in beeld te brengen. Rekening houdende met alle uitgaven en inkomsten en overige ontwikkelingen, blijkt dat de financiële meerjaren prognose van Destion voldoet aan de vereisten van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds voor Sociale Woningbouw (WSW).

7.8. Treasurystatuut en investeringsstatuut

Destion hanteert bij haar beleggings- en leningenbeleid het Treasurystatuut. Het statuut is opgesteld op basis van wet- en regelgeving en de financieringsvisie van Destion. De visie van Destion is dat we niet conservatief of behouden omgaan met de financiële middelen, maar ook geen onbeheersbare risico's nemen bij het beleggen van overtollige middelen en het aantrekken van nieuwe leningen. Destion maakt geen gebruik van derivaten.

In 2019 zijn net zoals de laatste jaren het geval is, alle nieuwe leningen en leningen die expireren vervangen door lineaire leningen. De looptijd van de nieuwe leningen wordt bepaald aan de hand van de leningenvervalkalender. In 2019 is overeenkomstig dit statuut gehandeld.

7.8.1. Omvang beleggingen

Op 31 december 2019 stond € 5.575.500 op diverse spaarrekeningen. De financiële middelen waren op 31 december 2019 als volgt belegd:

Beleggingen per 31 december 2019

Bank	Beleggingsvorm	Beleggingstermijn	Beleggingsomvang in €
Rabobank	Vermogensspaarrekening	direct opvraagbaar	850.700
Rabobank	Doelreserveren	direct opvraagbaar	2.100.900
ING-bank	Bonusspaarrekening	direct opvraagbaar	2.623.900
Totaal beleggingen			5.575.500

7.8.2. Investeringsstatuut

Voor alle investeringsbeslissingen die bij nieuwbouwprojecten of renovatieprojecten worden genomen, hanteren we het Investeringsstatuut. In 2019 zijn alle investeringsbesluiten voor de bouw van nieuwbouw huurwoningen overeenkomstig dit statuut beoordeeld. Behalve de terugverdien capaciteit moeten ook de IRR- en NAR-normen aan de minimale vereisten uit het statuut voldoen.

7.9. Dutch International Guarantees for Housing (Digh)

Destion staat borg voor een lening van Dutch International Guarantees for Housing (Digh) die in 2010 op verzoek en samspraak met Digh en de Stedenband Gennep en San Pedro de Lovago in Nicaragua (GESP) tot stand is gekomen. De garantstelling betreft een annuïtaire lening met een hoofdsom van € 482.310, een rentevoet van 4,63% en een looptijd van 20 jaar, welke bestemd is voor de bouw van sociale betaalbare woningen. De oorspronkelijke hoofdsom is in 2019 inmiddels afgelost naar € 317.607,38. De garantstelling van Destion voldoet aan de voorwaarden die het ministerie van BZK hieraan destijds stelde en zoals die was vastgelegd in de MG 2005-04. De jaarlijkse garantiestelling van Destion is niet hoger dan de gemaximaliseerde 0,03% van het balanstotaal.

Destion staat daarmee borg voor een lening van het Dutch International Guarantees for Housing (Digh) welke zij weer hebben doorgezet naar Ceprodel, een sociale woningfinancier in Nicaragua. Destion heeft in 2019 door de Rechtbank in Amsterdam een verklaring van recht gekregen, over de onzorgvuldige wijze waarop Digh de belangen en zekerheden t.b.v. Destion heeft geborgd. Helaas heeft de rechter de bestuurders van Digh niet aansprakelijk gesteld voor deze dwaling. In 2019 is daarom hoger beroep aangetekend tegen deze uitspraak. Deze zal in 2020 plaats vinden.

7.10. Beleidswaarde vastgoedvoorraad

Per 31 december 2019 is in totaal € 126,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het totaal eigen vermogen begrepen (2018: € 94,8 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderinggrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren corporatiebeleid. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. In 2019 is de marktwaarde van de vastgoedportefeuille gestegen van € 244,1 miljoen naar € 281,8 miljoen.

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waard begrip, de beleidswaarde. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt.

Destion heeft in 2019 een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in de lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 114,4 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestond uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde	Beschikbaarheid	Betaalbaarheid	Kwaliteit	Beheer	Beleidswaarde
282.224.352	38.724.983				
		68.560.676			
			24.286.332		
				36.282.562	
					114.369.798

Dit impliceert dat circa 40,52% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van met name de beleidswaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

7.11. Marktwaaarde, bedrijfswaarde en WOZ-waarde vastgoedvoorraad

7.11.1. Marktwaaarde

Op basis van de zogenaamde lightversie volgens het handboek van de Autoriteit woningcorporaties is de marktwaaarde van de vastgoedportefeuille van Destion bepaald. Deze is in 2019 weer berekend op basis van het aangepaste handboek van de Autoriteit woningcorporaties. De marktwaaarde kwam uit op € 282.224.352.

7.11.2. Bedrijfswaarde

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

7.11.3. WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille kwam eind 2019 uit op € 372.480.000. Eind 2018 was dit nog € 349.154.000. In de voorgaande jaren hebben we op alle WOZ-aanslagen bezwaar gemaakt. Dit heeft in goed overleg met de betreffende gemeenten tot aanpassingen van de WOZ-waardes geleid. In 2020 zien we dat de WOZ-waardes verder stijgen door de aantrekkende woningmarkt. Er wordt voorafgaande aan de toekomstige beschikkingen al overlegd met de betreffende gemeenten en uitvoerende organisaties.

7.12. Belastingresultaten

Vennootschapsbelasting (VpB)

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.

In verband met de fiscale afwaardering van de WOZ-waarden is in 2014 een actieve belastinglatentie gevormd van € 12.169.147. In 2019 kwam de fiscale winst uit op € 10.104.169. Dit is het resultaat van een fiscale winst van 5,8 miljoen euro en een opwaardering op de WOZ-waarde van 4,3 miljoen euro. De afwaardering van de actieve belastinglatentie wordt hierdoor € 2.416.474 waardoor deze eind 2019 uitkomt op € 1.158.536. Door deze belastinglatentie worden de VpB-lasten of baten wel verantwoord in de Verlies en Winstrekening maar hoeven niet feitelijk te worden betaald. De VpB-last wordt op de gevormde belastinglatentie afgewaardeerd. De aangifte 2019 komt uit op een nihil belastingheffing. Vanaf 2020 is de belastinglatentie zover afgebouwd dat er daadwerkelijk betaald zal moeten worden.

7.13. Begroting versus realisatie

Begroot/realisatie Destion 2019

Kengetallen	Begroot	Realisatie
Huurontvangsten en overige opbrengsten	17.074.000	17.146.000
Verkoopopbrengsten woningen	13.000	560.000
Afschrijvingen vaste activa	-90.000	-92.000
Kosten onderhoud	-3.066.000	-2.816.000
Bedrijfslasten	-3.830.000	-3.829.000
Rentelasten/baten	-2.443.000	-2.251.000
Verhuurdersheffing	-1.870.000	-1.865.000
Saneringsheffing	167.000	0
Leefbaarheidsuitgaven	300.000	-322.000
Vennootschapsbelasting (mutatie actieve belastinglatentie)	-1.618.000	-2.417.000
Jaarresultaat	3.705.000	4.114.000

7.14. Activa

	2019	2018
<i>Materiële vaste activa</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	281.794.079	244.100.897
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	430.274	864.230
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.038.733	6.173.312
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.039.862	859.725
	<u>287.302.948</u>	<u>251.998.164</u>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Overige vorderingen	1.330.253	1.377.964
Actieve belastinglatentie	1.158.536	3.575.010
	<u>2.488.789</u>	<u>4.952.974</u>
	<u>289.791.737</u>	<u>256.951.138</u>
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
Overige voorraden	24.224	24.224
	<u>24.224</u>	<u>24.224</u>
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	159.814	91.849
Overige vorderingen	149.142	201.141
Overlopende activa	115.006	84.395
	<u>423.962</u>	<u>377.385</u>
<i>Liquide middelen</i>	6.427.689	4.759.756
	<u>6.851.651</u>	<u>5.137.141</u>
Totaal activa	<u>296.667.612</u>	<u>262.112.503</u>

7.15. Passiva

	2019	2018
<i>Eigen vermogen</i>		
Overige reserves	106.437.642	97.614.126
Herwaarderingsreserve	125.675.584	94.786.021
	<u>232.113.226</u>	<u>192.400.147</u>
<i>Langlopende schulden</i>		
Leningen kredietinstellingen	55.572.741	61.981.862
Overige schulden	10.015	15.817
	<u>55.582.756</u>	<u>61.997.679</u>
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	6.409.121	5.382.053
Schulden aan leveranciers	686.387	555.839
Belastingen en premies sociale verzekering	175.961	180.141
Overige schulden	72.275	86.768
Overlopende passiva	1.627.886	1.509.877
	<u>8.971.630</u>	<u>7.714.678</u>
Totaal passiva	<u>296.667.612</u>	<u>262.112.503</u>

7.16. Winst- en verliesrekening

	2019	2018
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		
Huuropbrengsten	16.516.718	16.443.727
Opbrengsten servicecontracten	301.875	328.011
Lasten servicecontracten	-301.875	-328.011
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.745.652	-1.877.85
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.816.142	-2.933.502
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.706.342	-3.709.318
	8.248.582	7.923.522
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.721.139	2.709.301
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.160.972	-1.675.733
	560.167	1.033.568
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>		
Overige bedrijfsopbrengsten	326.861	460.861
Kosten overige activiteiten	-31873	-34.117
	294.988	426.744
Leefbaarheid	-322.580	-123.458
<i>Financiële baten en lasten</i>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.850	4.092
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.258.511	-2.488.115
	-2.250.661	-2.484.023
<i>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</i>	6.530.496	6.776.353
Mutatie latente belastingen	-2.416.474	-2.758.314
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen	4.114.022	4.018.039
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.599.057	10.323.014
Jaarresultaat na belastingen en waardeveranderingen	39.713.079	14.341.053

8. Bijlagen

- Profiel Destion
- Kengetallen
- Risicoparagraaf
- Overzicht belangenhouders

Bijlage 1 Profiel Destion

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

Bijlage 2 Kengetallen Destion

	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal woningen in verhuur Destion	2.311	2.309	2.274	2.309	2.303
Verhuureenheden De Zorggroep	118	118	118	118	118
Verhuureenheden Dichterbij	118	118	118	118	118
Verhuureenheden Proteion	31	31	73		
Verhuureenheden Cocon/Driestroom	14	14	14	6	6
Brede school De Samensprong	5	5	5	5	5
Brede school De Grote Lier	3	2	2	2	2
Multifunctionele centra (MFC's)	3	3	3	3	3
Verhuureenheden woonwagencentra	8	8	8	8	8
Activiteitencentrum / Dorpservicecentrum / Groene Kruisgebouw / Rijksweg 65 / 4 ontmoetingsruimtes voor ouderen	8	8	7	8	13
Garages	69	69	69	69	69
Totaal aantal verhuureenheden	2688	2.685	2.691	2.646	2.645
Aantal woningen naar huurklasse:					
- goedkoop < € 424,44 (norm 2019)	278	295	227	226	209
- betaalbaar € 424,44 - € 653,03 (norm 2019)	1.979	1.957	1.965	1.984	1.984
- duur > € 651,03 (norm 2019)	62	65	90	107	118
Gemiddelde huurprijs per maand	512	502	514	512	505
Huuropbrengsten per jaar (x € 1.000)	16.581	16.535	16.356	16.335	16.155
Gemiddeld aantal woningwaarderingspunten	173	171	171	175	172
Gemiddeld percentage maximaal redelijk	57,8	58,3	60,5	58,8	59,4
Mutatiegraad	5,56	5,75	5,9	5,8	6,0
Huurachterstand	0,36	0,48	0,50	0,67	0,51
Huurderving	0,39	0,55	0,71	0,30	0,67
Personeelslasten per jaar (x € 1.000)	1.600	1.765	1.529	1.469	1.427
Factor personeelslasten t.o.v. huuropbrengsten	9,65	10,61	9,35	8,99	8,83
Factor personeelslasten excl. eigen onderhoudsdienst	8,45	9,67	8,42	7,73	7,51
Solvabiliteit	78,2	73,4	71,0	72,7	41,5
Liquiditeit	1,1	0,7	0,4	1,3	1,3
Rentabiliteit totale vermogen	2,15	2,49	2,79	1,52	2,97
Interest Coverage Ratio (ICR)	3,27	2,91	2,86	2,97	2,95
Loan to Value	55%	52%	57%	51%	55%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	2,28	3,56	2,05	3,40	3,46
Eigen vermogen per verhuureenheid	85.300	73.600	68.000	79.100	22.300
Totale opbrengst per verhuureenheid	6.500	6.800	6.500	6.300	6.700
Overige bedrijfslasten per verhuureenheid	2.600	3.200	2.700	2.700	4.900
Jaarresultaat per verhuureenheid (voor belastingen)	2.490	2.590	2.607	2.531	692

Bijlage 3 Risicoparagraaf Destion

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

Liquiditeitsrisico

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

Renterisico

Destion loopt een renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Destion risico's over de marktwaarde.

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Kredietrisico

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

Bijlage 4 Overzicht belanghouders Destion

Interne belanghouders

- Medewerkers
- Raad van Commissarissen
- Oud-bestuursleden en commissarissen

Externe belanghouders

Gemeenten

- Bergen 1.443 vhe's
- Gennep 593 vhe's
- Mook en Middelaar 574 vhe's
- Heumen 9 vhe's

Huurders en huurdersorganisaties

- Huurders sociale huurwoningen Destion
- Huurders en gebruikers MFC's
- Huurdersraad Destion
- Bewonerscommissies
- Woningzoekenden
- Woonbond

Zorg en welzijnsorganisaties

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

Onderwijs en kind gerelateerde instellingen

- Lijn 83
- De Klimop

Overheden

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

Corporatiesector

- Aedes
- Platform Midden en Kleine Woningcorporaties (MKW)
- Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)
- Verenging Ons Limburg
- Domaas
- Vereniging Toezichhouders Woningcorporaties (VTW)
- Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW)