



Jaarverslag



Volkshuisvestings-
verslag



2020



Inhoud

1.	Voorwoord en verklaring directeurbestuurder	5
1.1.	Voorwoord directeurbestuurder	5
1.2.	Voorgenomen activiteiten 2020	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	11
2.6.	Risicobeheersing en controlesysteem	15
2.7.	Onafhankelijkheid	15
2.8.	Tegenstrijdige belangen	15
2.9.	Deskundigheid en samenstelling	15
2.10.	Verantwoording van de beloning	16
2.11.	Verklaring van de RvC	16
3.	Organisatie Destion	18
3.1.	Ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk"	18
3.2.	Organogram Destion	19
3.3.	Directeurbestuurder	19
3.4.	Medewerkers	20
3.5.	Arbeidsomstandigheden	21
3.6.	Opleidingen	21
3.7.	Kosten bedrijfsvoering	22
3.8.	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector	22
3.9.	Klachtencoördinatie	22
3.10.	Structurele netwerken	23
3.11.	Verbindingen en/of nevenverbindingen met andere rechtspersonen	23
3.12.	Werkterrein en overig bezit	23
4.	Huurders en overige belanghouders Destion	25
4.1.	Huurders	25
4.2.	Huurdersraad	25
4.3.	Woningzoekenden	26
4.4.	Senioren	27
4.5.	Starters	27
4.6.	Overige belanghouders	27
5.	Woningverhuur en verkoop	33
5.1.	Woningvoorraad en woningverkoop	33
5.2.	Woningmutaties en leegstand	35
5.3.	Toewijzen van woningen	36
5.4.	Woonfraude	39
5.5.	Huisvesten statushouders	39
5.6.	Begeleid en beschermd wonen	39
5.7.	Huurbetaling en huurincasso	40
5.8.	Huurprijzen nieuwbouwwoningen	40
5.9.	Verkoopbeleid bestaande woningen	41
5.10.	Verkoopbeleid nieuwbouwwoningen en bouwkvelds	42
5.11.	Aanpak overlast	43
6.	Vastgoed en woonomgeving	44
6.1.	Strategisch Voorraad Beleid (SVB)	44
6.2.	Sloopbeleid	44
6.3.	Kwaliteit bestaande woningvoorraad	44
6.4.	Klachten- en mutatieonderhoud en basispakket service onderhoud	45
6.5.	Instandhoudingsonderhoud	46
6.6.	Duurzaamheid	48

6.7.	Opgeleverde woningen in 2020	49
6.8.	Woningprojecten in uitvoering 2020	50
6.9.	Woon- en zorgprojecten in ontwikkeling	51
6.10.	Geriefsverbeteringen	53
6.11.	Asbestbeleid	54
6.12.	Leefbaarheid	54
6.13.	Woonvoorzieningen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)	54
7.	Financiën	56
7.1.	Huurprijsbeleid	56
7.2.	Huurverhoging 2020	56
7.3.	Huurprijs 2020	56
7.4.	Vermogens- en financieringspositie	56
7.5.	Rentabiliteitspositie	57
7.6.	Liquiditeitspositie	57
7.7.	Financiële meerjaren prognose (FMP)	57
7.8.	Treasurystatuut en investeringsstatuut	57
7.9.	Dutch International Guarantees for Housing (Digh)	58
7.10.	Beleidswaarde vastgoedvoorraad	58
7.11.	Marktwaaarde, bedrijfswaarde en WOZ-waarde vastgoedvoorraad	59
7.12.	Belastingresultaten	59
7.13.	Begroting versus realisatie	59
7.14.	Activa	60
7.15.	Passiva	61
7.16.	Winst- en verliesrekening	62
8.	Bijlagen	62
	Bijlage 1 Profiel Destion	63
	Bijlage 2 Kengetallen Destion	64
	Bijlage 3 Risicoparagraaf Destion	65
	Bijlage 4 Overzicht belanghouders Destion	66

1. Voorwoord en verklaring directeurbestuurder

1.1. Voorwoord directeurbestuurder

Coronacrisis

2020 stond vooral in het teken van de wereldwijde coronapandemie.

Deze crisis heeft veel slachtoffers geëist en een forse wissel getrokken op het dagelijkse leven van miljarden mensen op aarde. Maar ook op dat van veel bedrijven welke daardoor hun voortbestaan zagen eindigen of in gevaar zagen komen. Op het moment dat dit jaarverslag wordt geschreven, bevinden we ons nog steeds in deze crisis en het is de vraag wanneer deze voorbij zal zijn.

Voor Destion heeft de coronacrisis gelukkig relatief weinig gevolgen gehad. Er zijn binnen de organisatie – voor zover bekend – geen besmettingen geweest. Ook hebben we geen berichten ontvangen van huurders die door deze crisis in gezondheids- of financiële problemen zijn gekomen. Huurders betalen tijdig de huren en er is in het afgelopen jaar geen toename geconstateerd van huurders die door deze crisis een huurachterstand hebben opgelopen. Omdat de crisis ook de exploitanten en vaste gebruikers van de MFC's van Destion heeft geraakt, hebben wij gedurende de verplichte bedrijfssluitingen geen huren in rekening gebracht. Op de niet in rekening gebrachte kosten van € 34.000 is € 3.500 door de overheidsregeling gecompenseerd.

Gedurende het jaar hebben we 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.

Verhuurderheffing en Vennootschapsbelasting

Door de extreem lage rente, staat de woningmarkt brand en dat is te zien aan de exorbitante stijgingen van de woningprijzen en dus ook de daaraan gekoppelde WOZ-waarden. In 2020 was de stijging zo groot dat het voor de overheid in belastingtechnisch opzicht een goed jaar was. De woningcorporatiesector vult de staatskas enorm. In 2020 is Destion voor ruim 4,5 miljoen euro aan Verhuurderheffing en Vennootschapsbelasting aangeslagen. Bij ongewijzigd beleid zullen vanaf 2021 vier maanden huurinkomsten worden doorgesluisd naar de belastingdienst. Dan hebben we het nog niet over de omzetbelastingen en gemeentelijke heffingen die we betalen.

Reorganisatie en positionering Destion

In 2020 is gebleken dat de werkorganisatie van Destion erg kwetsbaar is. Zo is er afscheid genomen van enkele medewerkers en krijgen we in 2021 te maken met medewerkers die met vroegpensioen gaan. Het grootste verloop vindt plaats in de afdeling Vastgoed.

Deze ontwikkelingen waren aanleiding om samen met adviesbureau Atrivé een positioneringstraject te gaan doorlopen waarbij we ons de vragen hebben gesteld of Destion zelfstandig kan blijven, of we moeten gaan samenwerken met andere woningcorporaties of moeten gaan fuseren? In de werksessies met bestuur en RvC is gebleken dat er voldoende redenen zijn voor het inzetten op een zelfstandig blijvend Destion. Daarvoor is het noodzakelijk dat de organisatie wordt heringericht en – een deel van - de functies opnieuw worden ingevuld. De afwikkeling van deze reorganisatie en positionering van Destion zal begin 2021 verder vorm worden gegeven. Van belang is dat de vele vacatures die ontstaan daadwerkelijk worden ingevuld met kwalitatieve en bij voorkeur jongere medewerkers. Dit biedt goede kansen voor een zelfstandige toekomst voor Destion.

Visitatie 2020

Dit jaar is door Cognitum uit Strijen een maatschappelijke visitatie bij Destion uitgevoerd. De visitatiecommissie heeft ondanks de vele beperkingen die de Corona pandemie met zich meebracht, op een prettige, maar ook kritische wijze een zorgvuldige en kwalitatieve visitatie uitgevoerd. De conclusies en scores, maar vooral de aanbevelingen en aandachtspunten, hebben we ons ter harte genomen. Uiteindelijk heeft deze visitatie behalve een goed cijfer (gemiddeld 7,6), opgeleverd wat we wilden weten; doen we de goede dingen en doen we de dingen goed en... wat vinden onze belanghouders hiervan?

De mooiste verrassing bij deze visitatie is de grote waardering die onze belanghouders voor Destion hebben. Met een mooie 8,7 scoren we hiermee zeer hoog. Dit vertaalt zich ook naar een hoge score op het gebied van onze reputatie. Ook deze scoort met een gemiddelde van 9,2 erg hoog. Uitgaande van de basisgedachte van een visitatie, waarbij de belanghouders gevraagd wordt wat ze van de maatschappelijke prestaties van de corporaties vinden, is dit een geweldig resultaat.

AAAA(A)-rating Aedes Benchmark 2020

Ook in de Aedes Benchmark 2020 heeft Destion goed gescoord. Hieruit bleek dat de kwaliteit van de gebouwen en dienstverlening van Destion met AAAA(A) score van een goede kwaliteit is. Uit de branchepublicatie van Aedes bleek dat Destion de best presterende verhuurder in Limburg was, en tot de vijf beste presterende woningcorporaties in Nederland behoort. In deze benchmark worden de onderdelen Onderhoud en verbetering, Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid en Betaalbaarheid en beschikbaarheid gemeten.

Dutch International Guarantees for Housing (DIGH)

Het Dutch International Guarantees for Housing' (DIGH) is door de corporatiesector opgericht om betaalbare sociale woningbouwprojecten in ontwikkelingslanden mogelijk te maken. Corporaties staan daarbij garant voor de lening die DIGH bij de bank (BNG) afsluit en staan ook garant voor de betaling door de lener in het ontwikkelingsland. De leningnemer werd volgens DIGH beoordeeld op zijn kredietwaardigheid en de leningen werden geborgd door kwalitatieve zekerheden, welke bij het uitblijven van betalingen werden ingeroepen.

Vanaf 2010 stond Destion garant voor een lening van DIGH aan Ceprodel in Nicaragua. Vanaf 2012 ontstonden er destijds door onder andere de economische crisis organisatieproblemen bij DIGH, maar ook betalingsproblemen vanuit de ontwikkelingslanden. Uiteindelijk liepen de problemen voor DIGH verder op en werden de borgstellers gevraagd de lening met een forse afslag te verkopen. Destion wilde hier niet aan meewerken omdat DIGH alle tekortkomingen mede had veroorzaakt en ernstig in gebreke was gebleven. Om die reden zijn we een gerechtelijke procedure tegen DIGH begonnen, waarvoor de rechtbank in Amsterdam Destion in het gelijk heeft gesteld. Uiteindelijk is deze kwestie in 2020 volledig afgewikkeld en is de lening waarvoor Destion garant stond door DIGH afgelost.

Duurzaamheid

In 2020 is een begin gemaakt met het aanbrengen van zonnepanelen op de woningen. Begonnen is met de woningen welke het slechtste EI-label hebben. Vervolgens worden alle woningen waar dit mogelijk is, voorzien van minimaal 6 zonnepanelen. Deze worden kosteloos aangeboden. De huurders kunnen als dit mogelijk is meer panelen laten aanbrengen tegen een geringe huurverhoging.

In 2020 zijn 180 woningen voorzien van zonnepanelen. De EI-index van deze woningen is van gemiddeld 1,50 verbeterd naar een EI van 1,14. Daarmee zijn ze van een voormalig gemiddeld EPA-label C naar een label A verbeterd. Helaas is het budget dat in 2020 hiervoor beschikbaar was, niet volledig uitgegeven. Dit restantbudget is overgeboekt naar 2021 waar het wordt toegevoegd aan het jaarlijks voor zonnepanelen gereserveerde budget van € 500.000.

Destion 2.0.

Terugkijkend was 2020 een jaar met veel ups en downs.

Belangrijke conclusie is dat onze huurders ten opzichte van voorgaande jaren, door de coronacrisis niet verder in huurbetalingsproblemen zijn gekomen. Uiteindelijk hebben we als organisatie het jaar met veel goede prestaties afgesloten en kunnen we weer vooruit kijken naar nieuwe kansen en ontwikkelingen die in 2021 op ons af gaan komen. De positionering Destion 2.0. is daarvan wellicht de belangrijkste uitdaging.

1.2. Voorgenomen activiteiten 2020

2020 was door corona en enkele personele ontwikkelingen een jaar waarin een aantal activiteiten die waren opgenomen in het activiteitenplan 2020, niet zijn of konden worden gerealiseerd.

In 2020 was het ondernemingsplan 2018-2022 dat de titel "Mensenwerk" draagt, leidend voor de strategische koers die we volgen 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 beoogde bouwprojecten, dienstverlening en organisatieontwikkeling verder vorm kunnen geven.

Resultaten in 2020

Naast de vele kerntaken die in de Woningwet voor woningcorporaties zijn vastgelegd, hebben we in 2020 onder andere enkele nieuwbouwprojecten opgeleverd, zijn er diverse planmatige onderhoudsprojecten uitgevoerd. Ook is 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 plannen en activiteiten die in 2020 zijn gerealiseerd, verder toe.

Afwijkingen op Activiteitenplan 2020

Door interne en externe factoren waarop we niet altijd invloed hebben, blijkt ieder jaar weer dat het niet altijd lukt om alle geplande activiteiten te realiseren. Hieronder is aangegeven welke activiteiten die zijn opgenomen in het Activiteitenplan 2020 en welke – om welke reden dan ook - niet zijn gerealiseerd.

Oplevering nieuwbouwprojecten

Aan de nieuwbouwprojecten welke in ontwikkeling zijn, is volgens plan verder gewerkt. De start van twee bouwprojecten aan de Dieseltram in Gennep en de Verlengde Boterdijk in Siebengewald is gemaakt. Deze woningen worden in 2021 opgeleverd en in gebruik genomen.

Soms zijn er omstandigheden waardoor bouwplannen niet zoals gewenst kunnen worden ontwikkeld. Vaak zijn hiervan de staat van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen de belangrijkste oorzaken. Het is tot op heden nog niet voorgekomen dat een project geen doorgang had omdat het ontbrak aan beschikbaarheid van bouwbedrijven. Maar we merken wel dat de bouw- en installatiebedrijven tot over hun oren in het werk zitten.

Ook het optoppen van drie appartementencomplexen aan de Merovingenstraat met 11 appartementen is niet doorgegaan. Bij de presentatie van de plannen aan bewoners, bleek er zoveel weerstand te zijn tegen dit voornemen, dat we dit plan hebben geannuleerd. Voor de optopping van het vierde woonblok dat door Dichterbij wordt gehuurd, zijn wel de bouwplannen uitgewerkt. Omdat hier een wijziging van het bestemmingsplan moest worden gerealiseerd, is dit plan uitgelopen. Onzeker is nog of dit plan daadwerkelijk kan worden gerealiseerd omdat er bezwaren vanuit de omgeving zijn.

Verkoop bestaande huurwoningen

In plaats van de geraamde jaarlijkse verkoop van vijftien woningen, zijn er op verzoek van de zittende huurder of bij mutatie veertien bestaande huurwoningen verkocht. Van 7 eerder verkochte Slimmer Kopen woningen, hebben we in verband met de doorverkoop ervan de destijds verstrekte korting en waardevermindering verrekend.

Planmatig onderhoud

Omdat de organisatieproblemen vooral betrekking hebben op de afdeling Vastgoed, zijn de onderhoudswerkzaamheden niet zoals was begroot uitgevoerd. Ook werd duidelijk dat de data van de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) nog onvoldoende was om op basis daarvan goede en economisch verantwoorde investeringsbeslissingen te kunnen nemen. We hebben er dan ook voor gekozen om een aanzienlijk aantal opgenomen planmatige onderhoudsprojecten niet uit te voeren en uit te stellen totdat de data voldoende valide en nauwkeurig is.

Gelukkig staan de woningen er technisch gesproken nog goed bij en is door deze onderhoudstoestand van de woningen en installaties, uitstel mogelijk zonder onaanvaardbare of onbeheersbare risico's.

Aanbrengen zonnepanelen bestaande huurwoningen

In 2020 is na een zorgvuldige voorbereiding begonnen met het aanbrengen van de zonnepanelen op de woningen. Begonnen is met de woningen met het slechtste E1-label. Bewoners krijgen zes panelen gratis en kunnen tegen een geringe huurverhoging meer panelen laten aanbrengen. Het budget voor 2020 van € 1.000.000 is echter niet volledig besteed. Het niet gebruikte deel van dit budget wordt overgeheveld naar 2021 waarbij het aan het jaarlijkse budget van € 500.000 wordt toegevoegd.

1.3. Verklaring directeurbestuurder

De directeurbestuurder van Destion verklaart dat:

Alle middelen van Destion in 2020 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting, en dat er in 2020 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 overige wet- en regelgeving.

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.

Uiteraard bedank ik de medewerkers van Destion voor hun inzet in het afgelopen jaar.

Ook dank aan de Huurdersraad, welke op een constructieve en prettige wijze de belangen voor de huurders en woningzoekenden in 2020 heeft behartigd.

En als laatste wil ik de Raad van Commissarissen bedanken voor de betrokken wijze waarop ze toezicht houden op Destion en in 2020 voor mij een belangrijk klankbord zijn geweest.

Gennep, 26 april 2021

W.H.A. Pothoff MRE

Directeurbestuurder

2. Verslag en verklaring Raad van Commissarissen

2.1. Algemeen

De Raad van Commissarissen (RvC) 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 etcetera) in 2020 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 2020 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 2020 en Financiële meerjarenbegroting 2020-2029, quadrimesterrapportages met risicoanalyses, managementletter, Accountantsverslag 2019, Jaarverslag 2019, Volkshuisvestingsverslag en Jaarrekening 2019 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 2020 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 2020 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:	Laatste zittingstermijn tot 1 juli 2024

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 organisatiekundig
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 2020 na afloop van de eerste zittingsperiode de heer Drs. R.C.J. Caminada MBA-H herbenoemd voor een 2e en laatste periode. Het benoemingsvoornemen is voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties. Deze hebben na de indiening van de benodigde verantwoordings- en motiatiestukken en het uitvoeren van een geschiktheidstoets een positieve zienswijze afgegeven, waarna de heer Caminada is herbenoemd voor vier jaar.

2.5. RvC taak en werkwijze

De Raad van Commissarissen heeft in 2020 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 quadrimester rapportages 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 2020 heeft de Raad van Commissarissen in de reguliere vergaderingen de onderstaande onderwerpen besproken en de noodzakelijke (goedkeurings-)besluiten genomen:

- Volkshuisvestings- en jaarverslag en Jaarrekening 2019
- Activiteitenplan en begroting 2021
- Financiële meerjaren prognose 2021-2030
- Opdrachtverstrekking aan Flynth accountants voor de controle van de jaarrekening 2019 en de daarbij behorende follow-up
- Herbenoeming van de heer Drs. R.C.J. Caminada MBA-H als commissaris voor een laatste periode tot 1 juli 2024
- Huurbeleid 2020 met een huurprijsstijging van 2%
- Rooster van aftreden RvC Destion

Daarnaast zijn in 2020 onder andere de navolgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Controleresultaten en accountantsverslag Destion 2019 met Flynth accountants;
- Managementletter Destion 2019 besproken 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 2020
- Aedes benchmark 2020
- KWH-uitkomsten 2020
- Bouwprojecten in uitvoering
- De evaluatie van het functioneren van de RvC
- De evaluatie van het functioneren van de directeurbestuurder

2.5.1. Financiële meerjarenprognose (FMP) 2021-2030

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 directeurbestuurder, 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 2021-2030, 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. In 2020 is de raad samen met de bestuurder een positioneringstraject begonnen voor de inrichting van de toekomstige organisatie-inrichting. Om dit te begeleiden is Atrivé gevraagd dit te verzorgen. Begin 2021 zal dit verder vorm krijgen en zal bekend zijn hoe deze personele vraagstukken worden opgelost.

Woningcorporaties zijn de aanjager voor de verduurzamingsopgave in Nederland. 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. De raad heeft met de directeurbestuurder afgesproken dat men in 2021 meer inzicht wil in de eventuele investeringsrichtingen waarmee men van doen kan krijgen. Destion heeft zijn hoop gevestigd op een proef in drie gezinswoningen met hoge temperatuur warmtepompen. Als dit succesvol blijkt, kan de woningvoorraad van Destion op een betaalbare wijze naar een CO2-neutrale voorraad worden getransformeerd.

2.5.2. *Flynth accountants*

De Raad van Commissarissen heeft ook dit jaar weer 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 2020*

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 2020 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
- Toetsings- en toezichtskader RvC
- Toezichtsvisie RvC
- Organogram
- Delegatie- en procuratieschema
- Treasurystatuut
- Investeringsstatuut
- Aanbestedings- en inkoopbeleid
- Integriteitscode
- Klokkenluidersregeling
- Rooster van aftreden
- Visitatierapport Cognitum 2020
- Integrale beoordelingsbrief 2020

2.5.4. Zelfevaluatie RvC en beoordeling directiebestuurder

Onder begeleiding van twee externe adviseurs (Het Geweten van Toezicht) heeft de Raad van Commissarissen, deels samen met de directiebestuurder een evaluatie uitgevoerd naar het functioneren van de directiebestuurder en de raad. Dit was de tweede keer dat dit met externe deskundigen is gedaan.

Tijdens deze zelfevaluatie is uitvoerig getoetst of er sprake is van een vorm van paradigmaverkleving, het onderwerp dat momenteel erg actueel is in de sector. De conclusie is dat hier bij Destion geen sprake van is. De directiebestuurder is kritisch over wat zich allemaal binnen de sector afspeelt, maar kijkt voldoende naar de ontwikkelingen die er plaatsvinden en eventueel dienen te worden opgepakt.

De algemene conclusie op de onderlinge samenwerking en functioneren in het afgelopen jaar is dat:

- De raad tevreden is over de wijze waarop zij invulling geeft aan hun rol als toezichthouder.
- De sparringrol verder kan worden verdiept.
- Ten aanzien van de werkgeversrol wordt ter nadere bespreking geagendeerd of het inrichten van een remuneratiecommissie gewenst is.
- Daarnaast ruimte is voor verdere aanscherping op inzet vanuit individuele leden van de raad, met deze punten gaan zij komend jaar aan de slag.

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 2020 hebben de directiebestuurder 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, Masterclass Governance van Verbindingen	3
	Nederlandse orde van Advocaten, Intervisie	4
J.H.H. Linders	Seminars op Maat, Opgaven en Middelen van de Corporatiesector	2
	Seminars op Maat, Innovaties in Externe Verantwoording bij Woningcorporaties	2
	Seminars op Maat, Woningcorporaties tijdens de Coronacrisis	2
	Aedes, Workshop 'Aedes benchmark kennissessie'	2
U. Smits	VTW, Visie WSW op gevolgen corona crisis voor woningcorporaties	1
	VTW, Toezicht op verandervermogen	5
	VTW, Een andere kijk op Gezondheid en Governance	5
R.C.J. Caminada	Seminars op Maat, Innovaties in Externe Verantwoording bij Woningcorporaties	2
	Gebruik gemaakt van overheveling PE-punten uit 2019	
M.C. Gusing	VTW, Ledencongres Toezicht op energietransitie in de woningcorporatiesector	2
	VTW, Masterclass 'Huurbeleid en betaalbaarheid en de rol van de RvC'	1
	VTW, Masterclass 'De RvC vanuit juridisch perspectief'	1
	VTW, Masterclass 'De rol van de RvC bij vastgoedinvesteringen'	2
	Seminars op Maat, Opgaven en Middelen van de Corporatiesector	2

Directieurbestuurder	Omschrijving seminar/cursus	PE-Punten
W.H.A. Pothoff	Aedes, Workshop 'Aedes benchmark kennissessie'	2
	Overdenkwerk, Filosofische denktrainingen 'Kennnis, taal en betekenis'	10
	TIAS, Waardecreatie met Vastgoed Analyses 'Nieuwe vastgoedconcepten'	10
	TIAS, Waardecreatie met Vastgoed Analyses 'Sturen op performance met digitale dashboards'	12
	WSW, Het strategisch programma	1
	Totaal	35

2.5.7. Adviseren

Volgens de raad maakt de directieurbestuurder 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 directieurbestuurder, 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 2020 naar oordeel van de raad sprake van objectief, kritisch en professioneel toezicht. Er heeft regelmatig periodiek werkoverleg plaatsgevonden tussen de directieurbestuurder en de individuele commissarissen (afhankelijk van thema en portefeuille).

2.5.8. Vergaderingen

In 2020 zijn er zes reguliere vergaderingen en een themabijeenkomst geweest.

In de reguliere vergaderingen heeft de raad een constructieve, maar zeker ook een kritische relatie met de directieurbestuurder. 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.

De themabijeenkomst stond in het teken van de positionering van Destion 2.0. In deze bijeenkomst is onder begeleiding en inbreng van een externe deskundige (Atrivé) een verdieping gemaakt naar alle factoren die hierbij van belang kunnen zijn en in meer of mindere mate de toekomst van Destion bepaalt. Belangrijk onderdeel ervan is strategische personeelsplanning en het feit of deze kan worden ingevuld. Er is ook gesproken over de mogelijkheden als dit niet uitvoerbaar blijkt te zijn.

2.5.9. Toezicht houden

De raad kan zich een goed beeld vormen van de financiële en maatschappelijke positie van Destion, dankzij de beschikbare toezichtinstrumenten/documenten. 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 directieurbestuurder van een corporatie met de omvang van Destion moet beschikken. Jaarlijks evalueert de raad het functioneren van de directieurbestuurder. Aansluitend houdt de voorzitter met de directieurbestuurder een functionerings- en beoordelingsgesprek, waarvan een verslag wordt gemaakt. De raad is van mening dat de directieurbestuurder ondanks de onrust binnen de werkorganisatie in 2020 prima heeft gefunctioneerd en voor zover mogelijk alle voorgenomen activiteiten en doelstellingen heeft gerealiseerd.

2.5.11. Algemeen toezicht

In 2020 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 quadrimester rapportages 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 2020 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 2020 alle leden onafhankelijk waren.

2.8. Tegenstrijdige belangen

Bij de zelfevaluatie is gebleken dat er in 2020 geen sprake is geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeurbestuurder 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 2020 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 een auditcommissie ingesteld, maar geen renumeratiecommissie.

2.9.1. Auditcommissie

In 2020 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 driemaal 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 2019 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 2020 aan Flynth accountants.
- Integrale beoordeling 2020 Autoriteit woningcorporaties is besproken.
- De fiscale balans 2019 is beoordeeld en vervolgens ingediend bij de Belastingdienst.
- De Jaarrekening 2019 is beoordeeld en ter vaststelling voorgelegd aan de raad.
- De commissie heeft de financiële meerjarenprognose 2021–2030 getoetst en heeft deze samen met de begroting 2021 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 directiebestuurder van Destion met meer dan 2.500 woningen en 20% bezit in een gemeente met meer dan 14.000 inwoners (Genep) 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 2020 heeft de directiebestuurder overeenkomstig deze WNT-norm een beloning van € 147.000 ontvangen.

Beloning directiebestuurder 2020	€
Vast jaarinkomen inclusief vakantiegeld	124.468
Pensioenvoorzieningen	22.532
Totaal (total cash)	147.000

2.10.2. Beloning RvC

Het honorarium voor de raad is door de raad zelf afwijkend ten opzichte van de VTW beroepsregel en de WNT-norm vastgesteld. De beroepsregel laat een vergoeding van maximaal € 11.300 voor de leden en € 16.950 per jaar voor de voorzitter toe, in de WNT is dit respectievelijk € 14.700 en € 22.050. In 2020 is bij Destion de individuele bruto honorering van de commissarissen verhoogd en bedroeg voor de voorzitter € 13.900 en voor de overige leden € 8.300 exclusief btw. Het gezamenlijk vast jaarhonorarium van de raad kwam daarmee in 2020 uit op € 47.100 exclusief eventuele btw.

2.11. Verklaring van de RvC

De Raad van Commissarissen van Destion heeft kennis genomen van het Volkshuisvestings-, jaarverslag en jaarrekening 2020 en heeft deze laten onderzoeken door Flynth accountants uit Arnhem en vervolgens de verslagen goedgekeurd en de Jaarrekening 2020 vastgesteld. De bijbehorende controleverklaring is achterin deze jaarverslaglegging opgenomen.

De Raad van Commissarissen bedankt de directiebestuurder voor de wijze waarop hij Destion in 2020 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 2020 heeft behartigd. Er is veel waardering voor de Huurdersraad en hun werkwijze en de constructieve samenwerking onderling.

Gennep, 10 mei 2021

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 het ondernemingsplan 2018-2022 vastgesteld. Na uitvoerig onderzoek naar de vele omgevingsfactoren en de gevoerde gesprekken met belangrijke belanghouders van Destion is dit strategisch plan dat de titel "Mensenwerk" gekregen heeft opgesteld. Deze titel is gekozen omdat het plan zich sterk richt op de huurders en woningzoekenden van Destion, maar ook de mensen die bij Destion werkzaam zijn.

De titel van dit ondernemingsplan spreekt dan ook voor zich. We hebben in 2020 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 in 2020 niet veranderd. Destion heeft voor de volgende jaren nog steeds de volgende visie geformuleerd.

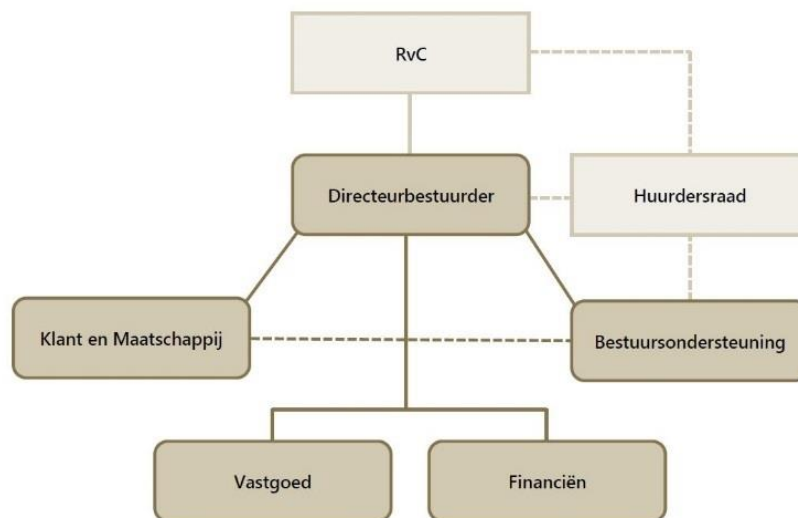
- *Destion blijft dé woningcorporatie van noordelijk Noord-Limburg*
Onze belanghouders kunnen Destion altijd aanspreken op het tot stand brengen van sociaal vastgoed en leefbare wijken. We werken verder aan onze ambitie om de beste woningcorporatie van Nederland te worden.
- *Destion heeft een klant 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 gezinswoningen.
- *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 2020 gewijzigd en bestaat nu uit de afdelingen Vastgoed en Financiën. Daarnaast zijn er twee stafafdelingen Klant & Maatschappij en Bestuursondersteuning.

3.2.1. Organisatiestructuur Destion 2020



In 2020 zijn er personele ontwikkelingen op gang gekomen, welke ook vragen om deze organisatie-inrichting kritisch te toetsen op zijn functionaliteit. Het vroegpensioen en vertrek van een groot deel van de vastgoedafdeling, maakt het mogelijk om te onderzoeken of de traditionele invulling ervan wel toekomstbestendig is en past bij de grote veranderingen die er plaatsvinden op macro, maar vooral ook op mesoniveau. Voor deze positioneringsvraagstukken hebben we Atrivé gevraagd ons hierbij te begeleiden. In 2020 is hiermee een begin gemaakt en in 2021 zal dit project zo mogelijk worden afgerond. Voor het succesvol implementeren ervan, zijn wij afhankelijk van de beschik- en vindbaarheid van een aanzienlijk aantal nieuwe medewerkers.

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 2020 waren:

- verkoop van 14 bestaande huurwoningen met een gemiddelde verkoopprijs van € 146.687 per woning
- verkoop (huurkoop) van Dorpsservicecentrum, Catharinastraat 18 in Wellerlooi
- opdrachtverstrekking voor:
 - realisatie 10 multiwoningen, 2 appartementen en een huiskamer Wethoudershof, Heijen
 - realisatie 8 multi- en 3 gezinswoningen Verlengde Boterdijk, Siebengewald
 - Realisatie 8 multiwoningen Dieseltram, Gennep

- vaststellen huurprijzen:
 - 10 multiwoningen, 2 appartementen en een huiskamer Wethoudershof, Heijen
 - 8 multi- en 3 gezinswoningen Verlengde Boterdijk, Siebengewald
 - 8 multiwoningen Dieseltram, Gennepe
- opdrachtverstrekking voor projectmatig aanbrengen van zonnepanelen
- vaststellen huurverhoging ten behoeve van extra zonnepanelen
- vaststellen bod prestatieafspraken 2021 met Huurdersraad Destion en de gemeenten Bergen, Gennepe en Mook en Middelaar
- vaststellen Volkshuisvesting- en Jaarverslag en Jaarrekening 2019
- vaststellen jaarlijkse huurprijsstijging per 1 juli 2020 van 2% voor alle huurwoningen
- vaststellen Financiële Meerjaren Prognose (FMP) 2021-2030
- vaststellen Activiteitenplan en begroting 2021
- salarisaanpassingen overeenkomstig de cao-woondiensten
- afboekingen oninbare vorderingen vertrokken bewoners, WSNP vorderingen en oninbare deurwaarderskosten

3.4. Medewerkers

Op 31 december 2020 waren er behalve de directeurbestuurder 23 werknemers werkzaam bij Destion. Van de 12 mannen en 11 vrouwen werkten 10 medewerkers fulltime en 13 op parttime basis (2 x 89%, 1 x 80%, 1 x 78%, 1 x 71%, 6 x 67%, 1 x 58% en 1 x 44%). 2 medewerkers maakten gebruik van het generatiepact.

Dit komt neer op 20 formatieplaatsen inclusief 3 medewerkers voor de eigen onderhoudsdienst en de directeurbestuurder. Zonder de 3 onderhoudsvaklieden komt het aantal fte's uit op 17,38.

In 2020 is een begin gemaakt met het opstellen van het strategisch personeelsplan. In het positioneringsvraagstuk dat is opgepakt, wordt dit uiteraard ook meegenomen. Ondanks dat we er naar streven de gemiddelde medewerkersleeftijd bij Destion naar beneden te brengen, ligt deze in 2020 nog hoog. Eind 2020 kwam deze uit op ruim 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 ons blijven inzetten op de bevordering van het welzijn en de arbeidsmobiliteit van deze medewerkers. Maar met name het werven van nieuwe jongere medewerkers zal bij de implementatie van de positionering van Destion 2.0 veel aandacht krijgen. Om het werken zo aangenaam en flexibel 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 2020 uit op € 1.677.893. 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 zag er eind 2020 als volgt uit.

Afdeling	Aantal medewerkers	Uren	fte
Directeurbestuurder	1	36	1,00
Vastgoed	12	391,4	10,87
Financiën	4	112	3,11
Klant & Maatschappij	4	104	2,89
Bestuursondersteuning	3	80	2,22
Totaal met onderhoudsmedewerkers	24	723	20,09
Totaal zonder onderhoudsmedewerkers	21	626	17,38

3.5. Arbeidsomstandigheden

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

3.5.1. Ziekteverzuim Destion

In 2020 was het ziekteverzuimpercentage met 7,19% voor Destion begrippen ongekend hoog. Dit hoge verzuim is ontstaan door enkele medewerkers, waarvan een medewerker bijna het hele jaar ziek is. Op een kleine organisatie-omvang als die van Destion, heeft dat direct grote invloed op het gemiddelde ziekteverzuimpercentage. Zoals het er nu uitziet zal in 2021 dit verzuim eveneens hoog blijven, als we deze medewerker buiten beschouwing laten is er sprake van een relatief laag ziekteverzuimpercentage. Vooral als dit wordt afgezet tegen de hoge gemiddelde leeftijd van de medewerkers van Destion van ruim 52 jaar en 14 medewerkers met een leeftijd boven de 55 jaar.

3.5.2. Governance

Ondanks dat Destion geen lid is van Aedes, houdt men zich aan de Aedes-code en uiteraard op basis van de Woningwet aan de daarin vastgelegde governance vereisten. Er zijn voor de organisatie en werkorganisatie diverse governance-instrumenten vastgesteld waarin het gewenste gedrag en de integriteit van de medewerkers maar ook de directiebestuurder 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

Destion stelt de zelfontplooiing van medewerkers zeer op prijs. Medewerkers kunnen dan ook zelf aangeven hoe ze hun functioneren willen of kunnen verbeteren. In de gesprekken hierover 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 2020 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 2020 zijn door de medewerkers onderstaande opleidingen gevolgd:

- | | |
|-------------------------|--|
| • Wonen/Vastgoed | BHV en AED herhalingscursussen
Elementaire Bouwkunde
ISSO Energieprestatie |
| • Financiën | Ortec-FMP Themaopleidingen dPi-dVi-Marktwaarde
Diverse verdiepingsopleidingen softwarepakketten |
| • Bestuursondersteuning | Actualisatie Control en interne beheersing |
| • Destion geheel | Awaretrain Security Awareness |

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 2020 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 algemene kosten aanzienlijk zijn toegenomen. De oorzaak hiervan zijn onder andere de kosten voor het opstellen en herijken van de EI-labels voor de woningen.

Interne kosten bedrijfsvoering Destion 2020 (inclusief eigen onderhoudsdienst)

Kosten in € per woning	2020	2019	2018	2017	2016	Benchmark 2019	
Personeelskosten	606	596	652	571	555		
Huisvestingskosten	11	18	11	19	23		
Bestuurskosten	23	24	21	17	21		
Algemene kosten	208	181	144	142	140	Referentiegroep	Nederland
Totaal	848	819	828	749	739	861	828

3.8. Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector

Er wordt voortdurend gewerkt aan een klantgerichte dienstverlening en we vinden het overigens vanzelfsprekend dat onze huurders een optimale en kwalitatieve dienstverlening krijgen.

Dit vraagt om permanente aandacht van de organisatie en het waar nodig aanbrengen van verbeteringen. Destion meet haar klanttevredenheid continu met behulp van het KWH-Huurlabel van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. In 2020 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.

Toch zijn de uitkomsten niet op alle onderdelen naar onze tevredenheid. We zien op diverse onderdelen een terugloop in de waarderingen die de huurders ons in 2020 hebben gegeven. Onduidelijk is wat daarvan de oorzaak is, maar we zien het vooral rondom het mutatieproces ontstaan. Het onderdeel Huur opzeggen scoort zelfs onder het landelijk gemiddelde én binnen de grootteklasse. Uiteraard zal deze ontwikkeling de nodige aandacht krijgen en zullen we nagaan wat hiervan de oorzaak is en waar verbeteringen nodig zijn. Overall scoren we met een gemiddelde acht nog goed. Het mutatieproces is en blijft een lastig proces omdat dit veel invloed heeft op de beleving en verwachtingen – en dus waardering – van de vertrekkende en nieuwe huurders.

Gemiddelde scores KWH-metingen 2020

Onderdeel	Destion 2020	Destion 2019	Destion 2018	Landelijk
Algemene dienstverlening	7,9	7,9	8,0	7,3
Woning zoeken	7,8	7,9	8,0	7,8
Nieuwe woning	8,1	8,2	8,1	7,8
Huur opzeggen	7,6	8,2	8,1	8,2
Reparatie uitvoeren	8,6	8,4	8,2	7,9
Woning onderhouden	8,0	8,5	8,1	7,6

3.9. Klachtencoördinatie

Algemene klachten over de uitvoering van organisatiebeleid of over het handelen van medewerkers van Destion worden op volledig onafhankelijke wijze door de medewerker bedrijfsvoering, planning en control gecoördineerd en bewaakt. 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 alleen de gang naar het kantongerecht nog mogelijk.

In 2020 zijn er 9 klachten bij Destion binnengekomen, in 2019 waren dat er 10.

De klachten in 2020 gingen over de volgende onderwerpen:

- 1 over prijsverschillen tussen gelijkwaardige woningen na huurharmonisatie bij mutatie
- 2 over het toewijzingsbeleid
- 3 over oplevering van de woning na mutatie
- 1 over onrust in de wijk
- 2 over afhandeling van reparatieverzoeken.

Alle klachten zijn door de eigen organisatie van Destion binnen de gestelde termijnen afgehandeld.

3.10. Structurele netwerken

Het onderhouden van bedrijfsmatige netwerken is belangrijk voor verdere ontwikkelingen bij Destion. We blijven op veranderingen en het mogelijk initiëren van nieuwe initiatieven en de doorontwikkeling van Destion focussen. De directeurbestuurder en medewerkers nemen daarom dan ook deel aan diverse netwerken. In 2020 waren dat onderstaande netwerken.

Structurele netwerken in 2020	
Domaas, samenwerkingsverband 11 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
Platform Noord-Limburgse woningcorporaties	Wilbert Pothoff
Kring Financieel Managers Brabant Oost / Limburg	Frans Jeuken
Domaas, overleg Financiële medewerkers	Frans Jeuken
Treasurers Platform Finance Ideas	Frans Jeuken
Netwerk overleg gemeente Bergen	Mieke Derksen
Keten overstijgend netwerkoeverleg gemeente Gennep	Petra Claessens
Netwerk overleg gemeente Mook en Middelaar	Simone Verstappen
Cover, Vereniging voor communicatiemedewerkers bij corporaties	Gaby van Tankeren

3.11. Verbindingen en/of nevenverbindingen 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 2020 uitsluitende 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

Voor Destion zijn haar huurders natuurlijk de belangrijkste belanghouders! Maar de aard en herkomst van de huurders varieert enorm en dan zijn er ook de lang hurende huurders en de huurders die nog maar kort of tijdelijk huren. Het is duidelijk dat de eerste groep een groot deel van het vermogen van onze woningcorporatie mee tot stand heeft gebracht; zonder deze huurders geen Destion! Vaak wordt gezegd dat het maatschappelijk vermogen van de woningcorporaties door overheidssubsidies tot stand zijn gekomen. Dat is echter niet waar; het grootste deel van ons vermogen is door huurders opgebracht. Tot en met 2020 komt het totale financieringsaandeel van huurders uit op ongeveer 94%. We ontfangen 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. Hier uitvoering aan geven blijkt overigens nog niet zo eenvoudig en is een grote uitdaging.

De trend dat het aandeel oudere huurders sterk groeit, heeft zich in 2020 ten opzichte van vorig jaar gestabiliseerd. In 2020 was 27% van de huurders ouder dan 75 jaar, was 50% ouder dan 65 jaar en 69% ouder dan 55 jaar. Eind 2020 waren er slechts 26 (1%) huurders 25 jaar of jonger en 123 (5%) waren 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, maar bij een eerste project aan de Herckenrathstraat in Nieuw Bergen lopen we tegen bezwaren van omwonenden op. Onzeker is dan ook of dit verder haalbaar zal zijn.

4.2. Huurdersraad Destion

De Huurdersraad Destion behartigt de belangen van de huurders van 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 raken, heeft deze raad een adviserende en goedkeurende rol en behartigt zo de belangen van deze mensen.

In 2020 heeft de Huurdersraad haar eerste eigen magazine – *Huurderspraad* – uitgegeven. Het doel is dit jaarlijks te gaan doen. Daarnaast is er een begin gemaakt met de ontwikkeling van een eigen website. Het doel is de raad als zelfstandige organisatie te profileren en ze volledig los te weken van Destion. Nu is het nog zo dat de Huurdersraad te vinden is via de website van Destion.

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 2020 5 keer een reguliere openbare vergadering gehouden. Daarnaast zijn er diverse projectbijeekkomsten geweest met de 3 gemeenten over de prestatieafspraken. De vergaderingen van de raad zijn openbaar, maar in 2020 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 directeurbestuurder en huurderscommissarissen van Destion een informerende en raadplegende bijdrage leveren aan de vergadering.

Bij het maken van het bod op de prestatieafspraken 2021 met de 3 gemeenten, is ook de Huurdersraad intensief betrokken. Hiervoor nemen per gemeente 2 huurders uit de betreffende gemeente deel aan het overleg hierover. Nadat de concepten gereed zijn, worden deze door de voltallige Huurdersraad goedgekeurd.

4.2.1. Organisatiekosten Huurdersraad

Voor het opstellen en uitgeven van het eerste magazine *Huurderspraad* heeft de raad kosten gemaakt. Ook het inrichten van een eigen website brengt kosten voor de raad met zich mee. De kosten die door, of ten behoeve van de Huurdersraad Destion zijn gemaakt, worden door Destion vergoed. In 2020 is hiervoor in totaal € 32.600 uitgegeven wat uitkomt op € 14,00 per zelfstandige huurwoning.

In 2020 zijn onder andere voor onderstaande onderwerpen adviezen door de Huurdersraad verstrekt:

- advies huurprijsstijging per 1 juli 2020
- Jaarverslag en jaarrekening Destion 2019
- Activiteitenplan en begroting Destion 2021
- bod prestatieafspraken 2021 Destion en gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar

4.3. Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden dat zich bij Destion heeft ingeschreven kwam eind 2020 uit op ruim 5.100. Dit zijn er ongeveer 500 meer dan eind vorig jaar stonden ingeschreven. Bij de herinschrijving die eind 2020 heeft plaatsgevonden, hebben zich 400 mensen niet meer ingeschreven. Van de woningzoekenden 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 2020 uit op 2.621 (50%). Inschrijven bij Destion kan digitaal en kosteloos en daardoor dus erg makkelijk en laagdrempelig. Er zijn veel ouderen op zoek naar een gelijkvloerse multiwoning. Een aanzienlijk deel van de vrijkomende seniorenwoningen wordt toegewezen aan senioren die een eigen woning achter laten.

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 5.171. 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	139	551	8	20	42	630	5	1.395
Afferden	20	82			2	100		204
Bergen	27	99		2	12	77	3	220
Nieuw Bergen	60	263	7	14	16	223	2	585
Siebengewald	9	39		1	1	98		148
Well	17	54	1	3	10	110		195
Wellerlooi	6	14			1	22		43
Gennep	292	554	13	20	58	393	7	1.337
Gennep	232	346	12	13	48	175	6	832
Heijen	14	64		2	3	49		132
Milsbeek	25	69	1	4	4	107		210
Ottersum	19	67		1	3	39	1	130
Ven-Zelderheide	2	8				23		33
Mook en Middelaar	235	516	15	34	49	255	4	1.108
Middelaar	5	15		2	1	39		62
Molenhoek	138	219	8	17	34	105	4	525
Mook	92	282	7	15	14	111		521
Eindtotaal	666	1.621	36	74	149	1.278	16	3.840

4.4. Senioren

De vergrijzing blijft de aankomende jaren aanhouden waardoor deze in de regio verder toeneemt. De huidige woningvoorraad van Destion is hier nog 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, zal het aantal multiwoningen dan ook verder moeten worden uitgebreid. De gelijkvloerse multiwoningen zijn behalve voor ouderen, ook voor andere jongere doelgroepen geschikt. In 2020 zijn er 12 nieuwbouw multiwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd.

4.5. Starters

We zien dat starters het op de woningmarkt steeds moeilijker hebben. 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. Gezien onze portefeuillestrategie hebben we voor alleenstaanden onvoldoende woningen beschikbaar. De multiwoningen zijn wel geschikt voor deze doelgroep, maar gaan primair naar de – veelal uit eigen woning afkomstige - senioren. In 2020 hebben we 5 startersappartementen opgeleverd.

In de prestatieafspraken 2020 die we met de Huurdersraad en de 3 gemeenten hebben gemaakt, zijn ook afspraken opgenomen over het splitsen van gezinswoningen naar zogenaamde duplexwoningen. Op deze wijze hopen we verder tegemoet te komen aan de groter wordende vraag naar kleine betaalbare woningen voor alleenstaanden. Bij een eerste splitsingsproject dat we in de gemeente Bergen hebben opgepakt, zijn we tegen bezwaren uit de omgeving aan gelopen. Bewoners zijn bang dat overlast toeneemt als op de verdieping een woongelegenheden ontstaat. We beraden ons dan ook erop of dit splitsen wel verantwoord mogelijk is.

Ook in 2020 hebben we geprobeerd de nieuwbouw multiwoningen met voorrang aan oudere trouwe huurders van Destion die een gezinswoning achterlaten, toe te wijzen. Daarmee hoopten we een extra doorstroming vanuit de huurwoningvoorraad te bereiken, waardoor de beschikbaarheid van gezinswoningen zou toenemen. Helaas heeft dat niet de verwachte doorstroming opgeleverd. Het aandeel oudere huurders in de gezinswoningen van Destion is nog altijd behoorlijk hoog, waardoor we verwachten dat op termijn veel woningen beschikbaar komen voor jongeren. Dit is dan ook de reden waarom er bijna geen nieuwe gezinswoningen worden ontwikkeld.

We zijn in 2020 overigens met enkele projectontwikkelaars en gemeenten in gesprek om in enkele kernen appartementencomplexen te ontwikkelen voor met name alleenstaande starters.

4.6. Overige belanghouders

Naast huurders en woningzoekenden, heeft Destion ook vaak 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 2021

Op basis van de kader prestatieafspraken 2017-2021 hebben we in 2020 aan de 3 gemeenten en de Huurdersraad Destion het jaarlijkse bod prestatieafspraken voor 2021 uitgebracht. Bij het opstellen van dit jaarlijkse bod wordt de Huurdersraad Destion nauw betrokken. 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.

Bestuurlijk/ambtelijk overleg

Met de 3 gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar, is in 2020 per gemeente op bestuurlijk en ambtelijk niveau overleg geweest. In deze overleggen is gesproken over de diverse bouwprojecten waarmee we in de gemeente doende zijn, maar ook de sociale en maatschappelijke kwesties waarmee we als partijen te maken hebben. In reguliere netwerkoverleggen bespreken we met gemeenten en andere maatschappelijke organisaties de kritische en schrijnende woonsituaties. Het huisvesten van statushouders en steeds vaker ook de mensen die beschermd of begeleid moeten wonen, vraagt om verdergaande samenwerking met de gemeenten.

Warmtevisies 2021

We hebben in 2020 gesproken met de 3 gemeenten over het opstellen van een warmtevisie, waarover zij in 2021 moeten beschikken. In de gesprekken hebben we onze kennis en expertise ingebracht. Dit heeft ertoe geleid dat de gemeenten hiermee verder aan de slag zijn gegaan en wij mogen aannemen dat zij in 2021 daadwerkelijk een warmtevisie vaststellen. In het belang van onze eigen duurzaamheidsambities, blijft Destion 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 hennepeteelt in Limburg. Het handhavingsbeleid gaat ervan uit dat bij meer dan 5 hennepplanten de huurovereenkomst wordt ontbonden. Het convenant biedt echter weinig voordelen voor Destion.

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

Nederland is zich er inmiddels ook van 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 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 in hun eigen dorp.

Daarbij richt Destion zich vooral 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 in 2020 met diverse zorgorganisaties gesproken over de functie die zij of wij hierbij kunnen of willen vervullen.

Proteion

De samenwerking met Proteion in 2020 betreft vooral de uitbreiding en renovatie van woonzorgzone Libermannhof in Gennep. Door de coronamaatregelen is de realisatie ervan uitgelopen en zal deze rondom de zomervakantie in 2021 worden afgerond. Wel is in 2020 met Proteion overeenstemming over de nieuwe huurovereenkomst en huurprijs bereikt, deze gaat op 1 januari 2021 in.

In nauwe samenwerking met Proteion is gewerkt aan de plannen voor de uitbreiding van het aantal PG-verpleegwoningen met 18 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 was het noodzakelijk om dagbestedingsruimte van de Libermannhof te verplaatsen naar de Picardie 22-24 in Gennep. Dit voormalige kantoorverzamelgebouw kwam in 2019 leeg en bleek zeer geschikt te zijn als dagbestedingsruimte voor Proteion. Begin 2020 heeft Proteion zijn intrek genomen.

Met Proteion is in 2020 ook gesproken over de zorgverlening in het woon-zorgcomplex dat Destion in het Hoenderpark in Ottersum wil gaan realiseren. Aandachtpunten voor deze samenwerking zijn met Proteion besproken, waarbij zij hebben aangegeven de selectiecriteria en de ambulante zorg te willen gaan leveren.

Stichting De Orchidee

In combinatie met het project Libermannhof, willen we zo mogelijk ook een hospice voor de stichting De Orchidee in dit project realiseren. In 2020 is intensief gesproken over de haalbaarheid ervan met de stichting én de gemeente Gennep.

Aan de gemeente Gennep is een overbruggingsfinanciering voor dit initiatief gevraagd. De gemeente Gennep ziet hier echter te grote risico's in, waardoor de doorgang ervan erg onzeker is geworden. Wanneer de realisatie van het hospice niet doorgaat, worden deze woonruimtes in het verpleegconcept van Proteion opgenomen.

Dichterbij

In de omliggende regio is Dichterbij de grootste zorgverlener van zorg aan mensen met een verstandelijke beperking. Destion en Dichterbij hebben een goede samenwerking bij het leveren van woonruimte en andere zorghuisvesting voor deze mensen. Destion huisvest al jaren meer dan 100 cliënten van Dichterbij in verschillende woningen en groepswooningen. 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 2020 heeft dit geleid tot verdergaande gesprekken over de beoogde doorontwikkeling van een groepswooning aan de Merovingenstraat in Mook naar 12 kleine woonappartementen met twee gezamenlijke huiskamers. In 2020 is hiervoor de ruimtelijke wijzigingsprocedure doorlopen en het ontwerp ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning uitgewerkt.

De Zorggroep

De Zorggroep is al vele jaren een belangrijke belanghouder voor Destion. Deze zorgorganisatie huurt het zorg/servicecomplex Maasduinen Staete in Nieuw Bergen en 2 groepswooningen voor 14 dementerende ouderen in woonzorgzone Eldershof in Well. In Maasduinen Staete bevinden zich naast 50 aanleunwoningen ook commerciële ruimten, 40 zorgappartementen en 4 groepswooningen voor 24 dementerende ouderen.

We zijn al enkele jaren met De Zorggroep in gesprek over de mogelijkheden van bouwkundige aanpassingen van Maasduinen Staete. 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 (15 april 2025) van de huurovereenkomst. Vooruitlopend daarop hebben we in 2020 gesprekken gevoerd over een mogelijke transformatie en aanpassing van het gebouw en een eerdere aanpassing van de huurovereenkomst. De realisatie van een zogenaamde proefkamer, is door en naar tevredenheid van De Zorggroep afgerond. Dit heeft in 2020 ertoe geleid dat er overleg is geweest over de mogelijke herbestemming van het complex. Daarbij wordt dan het hoofdgebouw op deze wijze aangepast en worden de verdiepingen voorzien van gezamenlijke huiskamers. In 2020 heeft De Zorggroep de ontwerpen hiervoor laten opstellen en heeft Destion gewerkt aan het inzicht krijgen van de kosten hiervan.

De bouwdelen met aanleunwoningen en PG-verpleegwoningen wenst De Zorggroep na expiratie van de overeenkomst - of zoveel eerder - niet meer te huren. De aanleunwoningen zullen dan door Destion worden verhuurd. Ter vervanging van de 24 verpleegwoningen is De Zorggroep begonnen met de nieuwbouw van een verpleeggebouw met ongeveer 32 bewoners aan de Lindelaan in Nieuw Bergen. Voor zover nu te overzien, is hierbij geen rol voor Destion weggelegd. Er is nu nog geen verdere duidelijkheid over de toekomstige bestemming van de huidige verpleegwoningen in Maasduinen Staete.

Stichting Helder-Beschermd Wonen

Door de stichting Helder-Beschermd Wonen worden 2 groepswooningen aan de Leenherenstraat in Mook gehuurd. Helder-Beschermd Wonen is een kleinschalige woonvoorziening voor 8 bewoners. De bewoners zijn mensen met een verstandelijke beperking of een psychiatrische aandoening die 24/7 begeleiding nodig hebben. De woonvoorziening is een zo huiselijk mogelijke plek waar veiligheid, gezelligheid en aansluiten bij ieders mogelijkheden voorop staat. Door te zorgen voor zinvolle dagbesteding, passend en verrassend, laten ze elke bewoner zoveel als mogelijk deelnemen aan het 'gewone' leven. Daarin biedt men aan mensen die onder begeleiding moeten en willen wonen onderdak.

4.6.3. Maatschappelijke beheerstichtingen

Stichtingen Bevordering Leefbaarheid Ouderen

In verschillende dorpen exploiteert Destion 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 – en natuurlijk ook dat van de andere ouderen in het dorp - willen versterken. 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 Heijen.

Stichtingen Multifunctioneel Centrum (MFC)

In Well, Siebengewald en Middelaar heeft Destion MFC's gerealiseerd. Destion exploiteert deze gebouwen niet zelf, maar verhuurt de gebouwen en eventueel de ruimten. In Wellerlooi wordt het Dorpsservicecentrum verhuurd. Omdat daar het maatschappelijke concept niet meer uitvoerbaar is, en het gebouw bijna uitsluitend commercieel werd verhuurd, hebben we dit gebouw in 2020 met een huurkoop constructie verkocht aan de zittende huurder.

Omdat deze gebouwen primair een maatschappelijke doelstelling hebben, zijn er MFC-stichtingen 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.

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 informatie over deze commissie vinden op 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 2020 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. De uitspraak is bindend voor beide partijen.

Er zijn in 2020 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 ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

4.6.7. Integrale oordeelsbrief 2019/2020

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 2020 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 zienswijze 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, loan to value, solvabiliteit en dekkingsratio. Voor elke ratio wordt een norm gehanteerd. De financiële ratio's worden mede beoordeeld op basis van realisatie (3 jaar dVi) en op basis van prognose (5 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 verhuurderheffing 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 2020 kwam de ICR uit op 2,29 (2019: 3,27)

Loan to Value

De loan to value laat zien welk 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 beleidswaarde bedoeld. Het streven is om de loan to value de komende jaren te verlagen. Het WSW hanteert een maximale norm van 85%.

In 2020 was sprake van een loan to value van 51% (2019: 55%)

Dekkingsratio/onderpandratio

Met deze ratio wordt bedoeld in welke mate het schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen zich verhouden ten opzichte van het ingezet onderpand. Het WSW hanteert een (maximale) norm van 70%.

De dekkingsratio van Destion in 2020 is 20% (2019: 22%)

Het onderpandratio van Destion in 2020 is 18%.

4.6.9. Aedes, Vereniging van woningcorporaties

Destion is om meerdere redenen geen lid meer van Aedes, Vereniging van woningcorporaties. Behalve dat we ons niet meer thuis voelen in deze vereniging, zijn we van mening dat Aedes onvoldoende en onevenwichtig opkomt voor de woningcorporaties. Men slaagt er niet in de negatieve beeldvorming en financiële lasten die de sector bereiken om te buigen. 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 overigens niet van om ons te houden aan de governancecode die door de branche in het leven is geroepen. In 2020 hebben we overeenkomstig de code gehandeld.

Aedes benchmark

Het vorenstaande betekent dat Destion uiteraard ook deelneemt aan de Aedes benchmark. In 2020 heeft dit op alle onderdelen geleid tot een A-score. Daarmee behoort Destion tot de 5 best scorende (AAAA) corporaties van Nederland en was zij in Limburg de enige corporatie met een A4-score. Wanneer we de scores van deze 5 AAAA corporaties in Nederland individueel vergelijken, blijken we in 2020 de op een na beste woningcorporatie van Nederland te zijn. De scores zijn overigens geen doel op zich, maar het resultaat van een efficiënte en doelmatige bedrijfsvoering en het centraal stellen van de huurders met een optimale dienstverlening.

4.6.10. Volkshuisvestelijke samenwerkingsverbanden

Destion maakt in 2020 deel uit van twee regionale samenwerkingsverbanden in de corporatiesector, dit zijn:

- SVWNML: Samenwerkingsverband Woningcorporaties Noord en Midden-Limburg
- Domaas: samenwerkingsverband van elf kleine Limburgse woningcorporaties.

5. Woningverhuur en verkoop

5.1. Woningvoorraad en woningverkoop

Destion heeft een verkoopbeleid vastgesteld waarin oorspronkelijk 553 woningen voor verkoop zijn gelabeld.

Tot en met 2020 zijn er op basis van dit verkoopbeleid 228 bestaande eengezinswoningen verkocht.

In 2020 zijn er 14 bestaande gezinswoningen verkocht.

Tevens is buiten het vastgestelde verkoopbeleid het Dorpsservicecentrum aan de Catharinastraat in Wellerlooi verkocht. In 2020 zijn 17 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Hierdoor is het aantal verhuureenheden met 3 toegenomen. De volgende tabellen laten per gemeente en kernen een overzicht zien van de woningvoorraad op 31 december 2020, verdeeld naar huurprijsklassen.

*Woningvoorraad per gemeente naar prijsklasse per 31 december 2020**

Gemeente/ huurprijsklasse in €	< 432,51	432,51-619,01	619,01-663,40	> 663,40	Totaal
Bergen	143	991	75	41	1250
Gennep	31	453	25	18	527
Mook en Middelaar	86	421	19	10	536
Heumen		9			9
Totaal absoluut	260	1874	119	69	2.322
Totaal relatief	11,20%	80,71%	5,12%	2,97%	100%

* exclusief Maasduinen Staete, en groepswoningen De Zorggroep en Dichterbij

*Woningvoorraad gemeente Bergen naar prijsklasse per 31 december 2020**

Kern / huurprijsklasse in €	< 432,51	432,51-619,01	619,01-663,40	> 663,40	Totaal
Afferden	26	154	7	0	187
Nieuw Bergen en Bergen	66	482	50	36	634
Siebegewald	13	148	2	0	163
Well	32	146	12	5	195
Wellerlooi	6	61	4	0	71
Totaal absoluut	143	991	75	41	1.250
Totaal relatief	11,4%	79,3%	6,0%	3,3%	100%

* exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen De Zorggroep en Dichterbij

*Woningvoorraad gemeente Gennep naar prijsklasse per 31 december 2020**

Kern / huurprijsklasse in €	< 432,51	432,51-619,01	619,01-663,40	> 663,40	Totaal
Heijen	10	107	8	1	126
Milsbeek	5	138	0	0	143
Ven-Zelderheide	0	31	1	0	32
Ottersum	9	128	6	13	156
Gennep	7	49	10	4	70
Totaal absoluut	31	453	25	18	527
Totaal relatief	5,9%	86,0%	4,7%	3,4%	100%

* exclusief groepswoningen Dichterbij

*Woningvoorraad gemeente Mook en Middelaar naar prijsklasse per 31 december 2020**

Kern / huurprijsklasse in €	< 432,51	432,51-619,01	619,01-663,40	> 663,40	Totaal
Molenhoek	40	179	10	1	230
Mook	46	216	6	4	272
Middelaar	0	26	3	5	34
Totaal absoluut	86	421	19	10	536
Totaal relatief	16,0%	78,6%	3,5%	1,9%	100 %

* exclusief groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad gemeente Heumen naar prijsklasse per 31 december 2020

Kern / huurprijsklasse in €	< 432,51	432,51-619,01	619,01-663,40	> 663,40	Totaal
Heumen	0	9	0	0	9
Totaal absoluut		9			9
Totaal relatief		100%			100%

Bij het toewijzen van woningen in 2020 is zoals in de wet is bepaald, rekening gehouden met de vastgestelde passendheidsnorm. De huurprijsgrenzen van de huurtoeslag categorieën zijn daarbij leidend en een huurprijs tot en met € 619,01 behoorde tot de categorie betaalbaar. Bovenstaande tabellen laten zien dat bij Destion 91,9% van de woningen in deze categorie vallen.

De vastgoedportefeuille van Destion bestaat voor het grootste deel uit gezinswoningen. Dit is het gevolg van de grote naoorlogse vraag naar gezinswoningen. Maar 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 economische crisis van 2008 – 2015 is ontstaan, is de vraag naar woningen, en dus ook sociale huurwoningen erg groot. Dit alles wijkt af van de demografische verwachtingen zoals die nog niet zo lang geleden waren opgesteld, maar 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 denken dat wanneer het aanbod koopwoningen en de financierbaarheid ervan zal toenemen, de vraag naar huurwoningen door jongeren weer zal afnemen. Ook de vergrijzing van huurders van Destion welke in 2020 voor 27% uit 75-plussers bestaat, zal op relatief korte termijn ervoor zorgen dat er meer huurwoningen beschikbaar komen.

Het huurbeleid van de overheid zorgt ervoor dat alleen nog huishoudens met inkomens onder de € 39.055 (peil 2020) in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Rekening houdend met een afwijkingsbevoegdheid van 10% betekent dit dat mensen met een hoger inkomen worden buitengesloten. De meeste woningzoekenden met een hoger inkomen weten dat inmiddels, ook al staan ze nog geregistreerd. Ze komen alleen nog maar in aanmerking voor een woning wanneer de 10%-regel wordt toegepast.

In de volgende tabellen staan per gemeente en de diverse dorpen het aantal type woningen aangegeven. Hierin zijn de 50 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 2020*

Gemeente /woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	HAT-app.	HAT-woning	Woon-wagen	Totaal
Bergen	719	26	330	58	79	34	4	1250
Gennep	284	0	143	67	33	0	0	527
Mook en Middelaar	279	6	76	66	80	25	4	536
Heumen					9			9
Totaal absoluut	1.282	32	549	191	201	59	8	2.322
Totaal relatief	55,21%	1,38%	23,65%	8,23%	8,65%	2,54%	0,34%	100%

* exclusief Maasduinen Staete, Libermannhof en groepswoningen De Zorggroep en Dichterbij

Woningvoorraad Bergen per kern en type per 31 december 2020*

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	HAT-app.	HAT-Woning	Woon-wagen	Totaal
Afferden	92	5	76	0	12	2	0	187
Nieuw Bergen/ Bergen	365	19	123	34	63	26	4	634
Siebegewald	105	2	49	0	3	4	0	163
Well	102	0	66	24	1	2	0	195
Wellerlooi	55	0	16	0	0	0	0	71
Totaal absoluut	719	26	330	58	79	34	4	1.250
Totaal relatief	57,6%	2,1%	26,4%	4,6%	6,3%	2,7%	0,3%	100%

* exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen De Zorggroep en Dichterbij

Woningvoorraad Gennep per kern en type per 31 december 2020*

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	HAT-app.	HAT-woning	Woon-wagen	Totaal
Heijen	82	0	42	0	2	0	0	126
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	97	0	34	18	7	0	0	156
Totaal absoluut	284	0	143	67	33	0	0	527
Totaal relatief	53,9%	0%	27,1%	12,7%	6,3%	0,0%	0%	100%

* exclusief Libermannhof en groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad Mook en Middelaar per kern en type per 31 december 2020*

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	HAT-app.	HAT-woning	Woon-wagen	Totaal
Molenhoek	104	0	24	60	38	0	4	230
Mook	161	6	32	6	42	25	0	272
Middelaar	14	0	20	0	0	0	0	34
Totaal absoluut	279	6	76	66	80	25	4	536
Totaal relatief	52,1%	1,1%	14,2%	12,3%	14,9%	4,7%	0,7%	100%

* exclusief groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad Heumen en type per 31 december 2020

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 woningbezit. De huurderving als gevolg van woningmutaties is in 2020 aanzienlijk toegenomen. Door het groter aandeel oudere huurders dat de woning verlaat, komen ook veel woningen terug met aanzienlijk veel veranderingen en een verouderde en slechte kwaliteit. In 2020 bedroeg de leegstand 0,55% (2019 0,39%).

In 2020 zijn van 165 woningen de huurovereenkomsten opgezegd. Daarvan wordt een deel verkocht en de overige worden opnieuw verhuurd. 160 bestaande en nieuwbouwwoningen zijn in 2020 toegewezen aan een nieuwe huurder. De mutatiegraad komt in 2020 uit op 6,89%. Alle toegewezen woningen behoren tot de categorie sociale huurwoningen.

De volgende tabellen laten per gemeente zien van welk type woningen in 2020 de huurovereenkomsten werden opgezegd en nieuwe werden aangegaan.

Woningtoewijzingen 2020

Gemeente/kern	Gezins woning	Gezins app.	Senioren woning	Senioren app.	HAT-app.	HAT-woning	Woon-wagen
Bergen	33	2	10	9	12	5	1
Afferden	4		3		1		
Bergen					1		
Nieuw Bergen	17	2	3	3	7	2	1
Siebengewald	5			3	3	3	
Well	4		4	3			
Wellerlooi	3						
Gennep	12		22	7	10		
Gennep	1		1	6	1		
Heijen	4		15		2		
Milsbeek	2		4		4		
Ottersum	4		1	1	3		
Ven-Zelderheide	1		1				
Heumen					2		
Heumen					2		
Mook en Middelaar	10		8	7	9	1	
Middelaar			2				
Molenhoek	2		1	7	4		
Mook	8		5		5	1	
Eindtotaal	55	2	40	23	33	6	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 maken we gebruik van maatwerk toewijzingen. Hier wijzen we de woningen met voorrang toe aan oudere lang hurende huurders in het dorp/gemeente waar de woningen zijn gerealiseerd. Veel gebruik wordt er echter niet van gemaakt. In 2020 zijn 4 van de 12 woningen op deze wijze toegewezen aan huurders van Destion.

Alle vrijkomende huurwoningen zijn in 2020 op 3 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 medisch urgenten 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 2020) tot € 39.055, 10% mogen we toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 en 10% aan een hoger inkomen. Wij benutten deze ruimte eventueel voor senioren met een inkomen tot € 49.944.

Voor onze trouwe huurders die willen doorstromen stellen we overigens geen plafondgrens. Deze norm gaat niet alleen over de woningtoewijzingen door Destion, maar neemt ook de toewijzingen van intermediaire verhuurders mee. Met deze zorgpartijen hebben we hierover afspraken gemaakt.

In 2020 zijn we ruim binnen deze 20% gebleven. Er zijn 6 woningen (3,75%) toegewezen aan huishoudens met een inkomen in de eerste schaal en 6 (3,75%) in de tweede inkomensschaal. Per saldo is dit 7,5% van al onze sociale huurwoning toewijzingen in 2020.

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 2020 echter 2 woningen toegewezen die niet passend waren. Deze zijn ingezet voor 2 huurders die naar een duurdere nieuwbouwwoning zijn verhuisd. Daarmee komen we op 1,7% niet-passende toewijzingen 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 2020 hebben op basis van woningruil 3 huishoudens met elkaar gewisseld van woning.

5.3.4. Woningaanbod 2020

De volgende tabellen laten per gemeente het aantal geadverteerde woningen en reacties per dorp en woningtype in 2020 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 3 de gemeenten verder is toegenomen. Zowel de gemiddelde inschrijftijd als de wachttijd is hier weergegeven. De gemiddelde inschrijftijd bedroeg 68 maanden. Deze varieert enorm per dorp en woning, met een spreiding van één maand tot eenentwintig jaar.

Reacties 2020 gemeente Mook en Middelaar

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Mook en Middelaar	33	4.373	133	80	23
Middelaar	2	261	131	168	11
Seniorenwoning	2	261	131	168	11
Molenhoek	12	1.266	106	72	20
Gezinswoning	1	266	266	109	8
HAT-appartement	3	298	99	45	31
Seniorenappartement	7	559	80	70	19
Seniorenwoning	1	143	143	127	14
Mook	19	2.846	150	76	30
Gezinswoning	9	1.690	188	98	25
HAT-appartement	4	468	117	48	32
HAT-woning	1	179	179	84	20
Seniorenwoning	5	509	102	59	22

Reacties 2020 gemeente Bergen

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Bergen	47	5.324	113	60	21
Afferden	6	777	130	70	12
Gezinswoning	3	499	166	85	2
HAT-appartement	1	84	84	54	32
Seniorenwoning	2	194	97	55	17
Bergen	0	0	0	0	0
Nieuw Bergen	20	2.530	127	71	24
Gezinswoning	11	1.654	150	70	34
HAT-appartement	5	493	99	79	11
HAT-woning	1	153	153	69	26
Seniorenappartement	2	152	76	26	8
Seniorenwoning	1	78	78	127	2
Siebengewald	8	893	112	47	23
Gezinswoning	4	569	142	47	28
HAT-woning	2	185	93	51	24
Seniorenappartement	1	49	49	4	4
Seniorenwoning	1	90	90	81	21
Well	10	789	79	47	16
Gezinswoning	3	319	106	41	11
Seniorenappartement	3	146	49	32	17
Seniorenwoning	4	324	81	62	20
Wellerlooi	3	335	112	51	33
Gezinswoning	3	335	112	51	33

Reacties 2020 gemeente Genneep

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Genneep	41	5.382	131	70	22
Genneep	4	509	127	58	8
Gezinswoning	1	129	129	89	2
HAT-appartement	1	136	136	53	29
Seniorenappartement	1	110	110	2	1
Seniorenwoning	1	134	134	88	1
Heijen	21	2.680	128	63	21
Gezinswoning	6	1.010	168	58	33
HAT-appartement	2	236	118	51	48
Seniorenwoning	13	1.434	110	68	11
Milsbeek	9	1.110	123	92	28
Gezinswoning	2	362	181	99	39
HAT-appartement	3	266	89	48	36
Seniorenwoning	4	482	121	122	18
Ottersum	7	1.083	155	66	25
Gezinswoning	5	900	180	72	20
HAT-appartement	2	183	92	51	38

Reacties 2020 gemeente Heumen

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Heumen	2	225	113	63	16
Heumen	2	225	113	63	16
HAT-woning	2	225	113	63	16

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 23 maanden bedraagt, in Gennep en Bergen is deze respectievelijk 22 en 21 maanden. In de gemeente Heumen was deze 16 maanden. De wachttijden variëren per woning van nog geen maand tot 56 maanden.

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 2020 is, in verband met een door onszelf geconstateerde overtreding van de Opiumwet en nadat we politie en gemeente hebben geïnformeerd, de huurovereenkomst opgezegd. Hierdoor is een langdurige sluiting van het pand (op grond van Damocles) en hoge procedurekosten voorkomen. Maar de schade in het pand was, zoals gewoonlijk in deze situaties het geval is, omvangrijk. Na herstel van de schade hebben we de kosten niet in rekening kunnen brengen bij de veroorzaker omdat deze naar onbekende bestemming is verhuisd. Zoals uit deze kwestie blijkt zijn de medewerkers van Destion alert op woonfraude en letten we op signalen welke 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 heeft daarom in de prestatieafspraken met de gemeenten aangegeven dat wij onder bepaalde voorwaarden deze taakstelling op ons nemen. Met de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar vindt regelmatig overleg plaats over de taakstelling die de gemeenten krijgen opgelegd. De volgende tabel geeft de aantallen per gemeente weer.

Gehuisveste statushouders per gemeente in 2020

Gemeente	Woningen	Statushouders
Bergen	3	6
Gennep	2	2
Mook en Middelaar	2	2
Totaal	7	10

5.6. Begeleid en beschermd wonen

Destion heeft met de gemeenten afspraken gemaakt over de huisvesting van kwetsbare mensen. Het betreft hier meestal mensen die niet in staat zijn zelfstandig te wonen, zonder dat ze daarbij passende ambulante begeleiding en ondersteuning ontvangen. Het gaat dan 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. Afgelopen jaar is regionaal tussen woningcorporaties, zorgaanbieders en gemeenten veel overleg gevoerd over de groep Beschermd Wonen. Destion heeft in 2020 2 woningen in de gemeente Bergen toegewezen voor Beschermd Thuis.

5.7. Huurbetaling en huurincasso

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. 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.

Met een percentage van 0,37% op 31 december 2020, was de huurachterstand bijna gelijk aan dat van 2019 (0,36%). Het aantal huurachterstanden is afgenomen van 66 naar 53 huishoudens. Het aantal huurders met een betalingsregeling is fors afgenomen van 31 naar 19.

Maar ondanks alle inspanningen komt het helaas wel eens voor dat we de kantonrechter vragen om ontbinding van de huurovereenkomst vanwege een te hoge huurachterstand. In 2020 zijn er 2 overeenkomsten door de rechter ontbonden. Bij 1 woning is het vonnis ten uitvoering gebracht en ontruimd. Bij de andere was de huurder zelf al vertrokken.

Met de 3 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

Bij Destion staat de betaalbaarheid van de woningen hoog op de agenda. 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 2020 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 Gennep zijn dit jaar in de gelegenheid gesteld om kosteloos gebruik te maken van de diensten van De VoorzieningenWijzer. Hiervan hebben maar liefst 100 huurders gebruik gemaakt. Uit de resultaten blijkt dat deze huishoudens gemiddeld € 938 euro per jaar konden besparen. Bij 10 huurders was er zelfs sprake van een jaarlijkse besparing/opbrengst van € 2.000. De kosten voor de VoorzieningenWijzer in Gennep zijn uitgekomen op € 8.168.

Hiermee is het project dat we combinatie met het 100-jarig jubileum van Destion in 2018 hebben opgezet, afgewikkeld. Wel zijn er met de 3 gemeenten afspraken gemaakt over het voortzetten van een dergelijke project in 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. Destion heeft aangegeven daaraan een financiële bijdrage te leveren in software- en opleidingskosten voor de vrijwilligers die dit gaan uitvoeren.

5.8. Huurprijzen nieuwbouwwoningen

Destion richt zich bij de bouw van nieuwe huurwoningen uitsluitend op sociale betaalbare huurwoningen. Bij alle 17 sociale nieuwbouw huurwoningen die in 2020 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 woningen gasloos zijn gebouwd en voorzien zijn van zonnepanelen en warmtepompen, zijn de zonnepanelen bij de duurdere woningen in de servicekosten opgenomen. Hiermee bleef de aanvangshuurprijs van deze woningen onder de 1^e aftoppingsgrens. Voor alle woningen dient deze namelijk onder de 1^e aftoppingsgrens te blijven omdat dit een voorwaarde is voor de verrekening van de verhuurderheffing van € 10.000 of € 12.500 per woning.

5.9. Verkoopbeleid bestaande woningen

Het ministerie heeft in 2009 het vastgestelde verkoopbeleid voor 545 gezinshuurwoningen door Destion goedgekeurd. Dit verkoopbeleid is om 2 redenen ontwikkeld. Als eerste om de vastgoedportefeuille te transformeren naar een duurzame en toekomstbestendige samenstelling met minder gezinshuurwoningen 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 waardebepaling schakelen we externe beëdigde taxateurs in. Tot en met 2020 zijn er inmiddels 228 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 bij expiratie van de huurovereenkomst verkocht.

5.9.1. Verkoopresultaat 2020

De verkoop van het aantal bestaande huurwoningen is in 2020 redelijk in lijn met wat was begroot. De notariële verkoop viel met 14 woningen iets lager uit dan de begrote 15.

De totale verkoopopbrengst kwam in 2020 uit op € 2.053.625. De gemiddelde verkoopprijs was € 146.687. Deze verkoopopbrengst is hoger dan het daarvoor begrote gemiddelde bedrag van € 135.000 per woning.

Door het sterk aantrekken van de verkoopmarkt zien we dat de gemiddelde verkoopprijs t.o.v. vorig jaar (€ 128.261) hoger is geworden. De totale Slimmer Kopen®-korting die dit jaar werd verstrekt, bedroeg € 585.300. Op 31 december 2020 waren 3 koopcontracten onder de notaris.

5.9.2. Regulier en verkoop met erfpacht

In het verleden zijn (vooral tijdens de crisis van 2008-2015) een aantal woningen verkocht met de bouwkegel in erfpacht. Door de veranderde woningmarkt en de extreem lage rentestanden, is dit echter niet meer interessant en is er geen vraag meer naar. We hebben dan ook besloten deze erfpachtmogelijkheid niet meer aan te bieden. We hebben als gevolg van de lage rente ook gezien dat eigenaren afgelopen jaar de aangegane pacht afkopen om zodoende eigenaar te worden van de grond.

In 2020 hebben 4 kopers de erfpacht 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 wettelijke afspraken middels fair-value, over verdeling van de winst of verlies bij verkoop.

In 2020 zijn 7 onder Slimmer Kopen® verkochte woningen, doorverkocht naar een opvolgende koper. Hiervoor was door Destion in de voorgaande jaren een Slimmer Kopen®-korting verleend van € 306.870. Nu hebben we bij deze doorverkopen € 381.370 terug ontvangen.

Met de gemeenten Gennep en Mook en Middelaar zijn afspraken gemaakt over terugkoop als de nieuwbouwproductie achterblijft bij het aantal verkochte woningen. In 2020 zijn geen Slimmer Kopen® woningen teruggekocht.

De volgende tabellen laten zien welke huurwoningen in 2020 aan wie en voor welke prijs zijn verkocht.

Verkoop van bestaande huurwoningen gemeente Bergen in 2020

Verkochte huurwoningen	Verkocht aan	Verkoopvorm	Verkoopopbrengst
Molenkampweg 14, Afferden	Derden	Slimmer Kopen®	127.400
Gochsedijk 62, Siebengewald	Zittende huurder	Slimmer Kopen®	134.400
Gildenstraat 6, Nieuw Bergen	Derden	Slimmer Kopen®	115.500
Schilderslaan 5, Nieuw Bergen	Zittende huurder	Slimmer Kopen®	129.150
Gochsedijk 64, Siebengewald	Derden	Slimmer Kopen®	124.250
Anjerstraat 7, Siebengewald	Huurder	Slimmer Kopen®	122.500
Frans Halsstraat 28, Nieuw Bergen	Huurder	Regulier	160.000
Vincent van Goghstraat5, Nieuw Bergen	Zittende huurder	Slimmer Kopen®	105.800
Frans Halsstraat 20, Nieuw Bergen	Zittende huurder	Regulier	175.250
Eldershof 35, Well	Niet-DAEB Derden	Regulier	239.000
Totaal			1.433.250

Verkoop van bestaande huurwoningen gemeente Gennepe in 2020

Verkochte huurwoningen	Verkocht aan	Verkoopvorm	Verkoopopbrengst in €
't Zand 33, Ottersum	Derden	Regulier	182.000
Totaal			182.000

Verkoop van bestaande huurwoningen gemeente Mook en Middelaar in 2020

Verkochte huurwoningen	Verkocht aan	Verkoopvorm	Verkoopopbrengst in €
Kleineblokstraat 11, Mook	Derden	Slimmer Kopen®	152.600
St. Antoniusstraat 31, Mook	Derden	Slimmer Kopen®	150.500
De Toverdans 42, Molenhoek	Zittende huurder	Slimmer Kopen®	135.275
Totaal			438.375

5.9.4. Huurkoop.

Het Dorpsservicecentrum Catharinastraat 18 in Wellerlooï voldeed niet meer aan de oorspronkelijke doelstelling en was door het wegvallen van veel maatschappelijke taken, uiteindelijk een commerciële voorziening geworden. Omdat de huurovereenkomst op 30 juni expireerde en de huurder het pand wilde kopen hebben we dit via huurkoop verkocht. De juridische levering heeft in december 2020 plaatsgevonden. Nadat de laatste huurkooptermijn is voldaan, zal het object over uiterlijk 18 jaar ook economisch overgaan.

5.10. Verkoopbeleid nieuwbouwwoningen en bouw kavels**5.10.1. Verkoop bouw kavel Rijksweg 121/123, Mook**

Deze bouw kavel is ontstaan na de sloop van café-restaurant De Poort. Bij de verwerving van deze locatie in 2007, was deze kavel beoogd voor een combinatie van sociale en commerciële woningbouwontwikkelingen. Maar door eerst de economische crisis en later de nieuwe woningwet, waren de beoogde plannen niet meer haalbaar. Aangezien de locatie de bestemming detailhandel heeft, is de kavel uiteindelijk aan het einde van de crisis in 2014 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 Roermond tegen deze omgevingsvergunning, tegen deze uitspraak beroep aangetekend bij de Raad van State.

Dit beroep zou op basis van reële verwachtingen in 2020 worden behandeld, maar helaas is dat niet uitgekomen. Ondertussen is de zitting doorgeschoven naar 2021 en wachten we af hoe deze zaak eindigt.

5.10.2. Verkoop bouwka­vel Rijksweg 122, Mook

Bij de herontwik­ke­ling van deze locatie zijn behalve de realisatie van 4 multiwoningen, ook bouwka­vels voor koopwoningen ontstaan. Omdat het niet meer is toegestaan dat corporaties koopwoningen bouwen, hebben we voor de verkoop van deze ka­vels besloten. Via een ABC-constructie zijn deze aan de kopers van de woningen verkocht. Een bouwka­vel welke is ontstaan bij deze planontwik­ke­ling dient nog verkocht te worden. We streven ernaar dit in 2021 af te ronden.

5.10.3. Verkoop grondka­vel Picardie 22-24, Gennep

Voor de realisatie van het Kind Educatie Centrum (KEC) is een deel van de grondka­vel achter dit pand aan de gemeente Gennep verkocht. Door de herontwik­ke­ling van dit gebouw naar een dagbestedingsruimte en 4 sociale pensions, was de grond niet meer van belang. De grond was overigens licht vervuild met enkele stukjes hechtgebonden asbest en is volgens wet- en regelgeving gesaneerd en schoon opgeleverd. Met de verkoop is ook een ruilverconstructie van eigendommen van omliggende gronden tussen Destion en de gemeente Gennep afgerond.

5.11. Aanpak overlast

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

Omvangrijke overlastsituaties pakken we over het algemeen samen aan met gemeenten en de daar werkzame 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 2020 hebben we hennep aangetroffen in een woning in Milsbeek. In dit geval hebben wij de huur opgezegd en is de huurder naar onbekende bestemming vertrokken. De schade die hij aan de woning heeft aangebracht, als gevolg van de hennepproductie en de wijze van bewoning, is enorm. Zoals bijna altijd het geval is, kunnen we de schade niet verhalen op de veroorzaker ervan.

6. Vastgoed en woonomgeving

6.1. Strategisch Voorraad Beleid (SVB)

In het Strategisch Voorraad Beleidsplan is per wijk en clusters woongebouwen aangegeven wat de toekomstige plannen en ingrepen aan deze woningen zijn. In het plan is ook vastgelegd welke woningen worden verkocht en 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 betaalbaarheidscategorie 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

Verlengde Boterdijk, Siebengewald

Voor de realisatie van de tweede fase (de laatste 4 van de 8 multiwoningen) in dit nieuwbouwplan, is het noodzakelijk dat er 4 bestaande seniorenwoningen worden gesloopt. Met de bewoners zijn gesprekken gevoerd en 3 van de 4 hebben ingestemd met deze sloop en zijn bereid te verhuizen naar een andere woning. 2 van de 3 zijn al verhuisd en de derde wil naar een van de 4 nieuwbouwwoningen verhuizen. Helaas is er een vierde huurder die niet wil verhuizen. Met deze bewoner wordt overlegd of we toch op een of andere wijze een tijdige verhuizing kunnen bewerkstelligen.

6.3. Kwaliteit bestaande woningvoorraad

Voor het instandhouden en goed verhuurbaar houden van de woningen, worden er jaarlijks 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 weer uit de Aedes-benchmark 2020, 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 voor de huurder, maar brengt ook budgetrisico's met zich mee. Van belang is daarbij dat de onderhoudsmedewerkers het budget kritisch bewaken en aangeven als deze onvoldoende blijkt te zijn. Helaas is dat in 2020 niet voldoende opgepakt en waren de uitgaven fors hoger dan was gebudgetteerd.

Totaaloverzicht onderhoudskosten 2020

Soort onderhoud	Begroot	Gerealiseerd	Vershil
Klachtenonderhoud	205.800	333.198	-127.398
Klachtenonderhoud cv	128.807	193.454	-64.653
Basispakket service onderhoud	75.476	85.828	-10.352
Mutatieonderhoud	235.668	356.613	-120.945
Gepland instandhoudingsonderhoud	3.053.657	1.817.675	1.235.982
Ongepland instandhoudingsonderhoud	1.124.419	1.689.497	-565.078
Glasschades en eigen risico verzekeringsschades	18.348	18.987	-639
Totaal	4.842.169	4.495.253	346.915
Af: loonkosten eigen onderhoudsdienst		209.880	
Totaal in winst- en verliesrekening		4.285.373	

6.4. Klachten- en mutatieonderhoud en basispakket service onderhoud

Met het gratis basispakket serviceonderhoud, voeren we het zogenaamde huurderonderhoud dat wettelijk is vastgelegd in het Besluit kleine herstellingen uit. De uitgaven voor dit serviceonderhoud schommelden de voorgaande jaren rond de € 75.000 maar net zoals in 2019, zien we ook in 2020 dat dit hoger is uitgevallen. Voor het klachten- en mutatieonderhoud geldt dat de kosten aanzienlijk hoger zijn uitgevallen dan in voorgaande jaren. Wat hiervan de oorzaak is, is niet duidelijk. Blijkbaar is er sprake van een structurele toename van gebreken en loon- en materiaalkostenstijgingen welke onvoldoende in de begroting zijn opgenomen. De meeste van deze onderhoudswerkzaamheden worden 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 € 209.880.

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 en blijven lastig in te schatten. De kosten hiervoor zijn eveneens en door onverklaarbare redenen, flink gestegen. Onduidelijk is ook of de coronacrisis en de daarmee gepaard gaande klusdrang in huis, daarmee verband houdt.

Klachten- en mutatieonderhoudskosten en basispakket service onderhoud 2020

Kosten in € per vhe/jaar	2019	2019 vhe	2020	2020 vhe
Klachtenonderhoud	268.504	102	333.198	127
Klachtenonderhoud cv	138.693	53	193.454	73
Basispakket serviceonderhoud	82.546	32	85.828	32
Mutatieonderhoud	196.444	75	356.613	136
Verzekeringen	6.236	3	18.987	7
Dekking onderhoud eigen onderhoudsdienst	-203.745	-78	-209.880	-80
Totaal	488.678	187	778.200	297

Het aantal mutaties is in 2020 met 165 huuropzeggingen ruim 25% hoger geweest dan in voorgaande jaren. Behalve de stijgende loon- en materiaalkosten, verklaart dit ook een deel van de forse stijging. Maar er is ook van veel oude woningen de huur opgezegd waarvan de onderhoudstoestand en kwaliteit – mede door toedoen van de vertrekkende huurders - zeer slecht was. Vaak betreft het huuropzeggingen door overlijden of opname in verpleeghuizen. Door deze samenloop van omstandigheden zijn niet alleen de kosten voor mutaties hoog, maar nemen ook de kosten voor ongepland instandhoudingsonderhoud aanzienlijk toe. Daarnaast zien we dat de doelgroep de laatste jaren verandert en dit ook hogere reparatie- en herstelkosten met zich meebrengt.

In 2020 zijn voor mutatie, klachten en serviceonderhoudswerkzaamheden, met ongeveer 4.300 werkopdrachten, minder werkopdrachten verstrekt dan in het voorgaande jaar. Hiervan waren er ruim 2.500 voor de eigen onderhoudsvaklieden bestemd en werden er 1.750 opdrachten aan derden verstrekt. Het gemiddelde komt hiermee uit op 1,65 werkopdracht per woning.

In onderstaande tabel staat per onderhoudscategorie aangegeven hoeveel werkopdrachten er zijn verstrekt. Te zien is dat het grootste aandeel opdrachten aan het klachtenonderhoud en het basispakket serviceonderhoud zijn verstrekt. Een groot deel van de werkzaamheden is door de eigen onderhoudsdienst verricht. De tabel toont duidelijk dat de eigen onderhoudsvaklieden veel gebreken en klachten repareren.

Verstreekte werkopdrachten per kostensoort 2020

Werkopdrachten	Derden	Eigen dienst	Totaal
Basispakket serviceonderhoud	28	1.153	1.181
Klachtenonderhoud	439	757	1.196
Klachtenonderhoud CV	150	104	254
Instandhoudingsonderhoud	260	80	340
Ongepland instandhoudingsonderhoud	496	102	598
Mutatieonderhoud rekening huurders	38	5	43
Mutatieonderhoud	260	320	580
Medische aanpassingen	3	4	7
Verzekeringen	84	9	93
Totaal	1.758	2.534	4.292

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 op basis van de bij de gebouwdelen bepaalde onderhoudscycli begroot in de meerjaren onderhoudsplanning. De uitgangspunten daarbij zijn dan ook primair gebaseerd op onderhoudscycli en de in het werk waargenomen toestand van de individuele bouwdelen. In 2020 hebben we ervoor gekozen om maar een deel van de geplande werkzaamheden uit te voeren. Van een groot deel bleek dat de begrootte werkzaamheden niet noodzakelijk waren en verantwoord (oftewel vanzelfsprekend) in de tijd konden worden doorgeschoven.

We hebben ook hiervoor gekozen omdat er momenteel wordt gewerkt aan het inrichten van een nieuwe meerjaren onderhoudsbegroting in het softwareprogramma Vastware. 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. In 2021 wordt de laatste hand gelegd aan het inrichten en plannen van de werkzaamheden in deze meerjaren onderhoudsbegroting.

Instandhoudingsonderhoudskosten per kostensoort 2020

Werkzaamheden	Kosten
Terreininrichting	107.185
Asbestverwijdering	171.584
Dakbedekking	226.435
Kozijnen, ramen en deuren	21.830
Schilderwerk	750.085
Cv-onderhoud en verwarmingsinstallaties	376.153
Liftonderhoud	41.723
W+E-Installaties, brandmeld- en ontruimingsinstallaties	67.172
Diverse en adviesdiensten algemeen	55.509
Totaal	1.817.676

Ongepland instandhoudingsonderhoud

Onder het zogenoemd ongepland instandhoudingsonderhoud worden de vervangingswerkzaamheden verstaan welke niet gepland zijn, maar wel moeten worden uitgevoerd. Deze werkzaamheden worden veelal vraaggestuurd op verzoek van de huurders verricht, maar zijn in het afgelopen jaar ook veel ingezet bij het op orde brengen van mutatiewoningen. In 2020 is het budget dat hiervoor was gereserveerd met € 560.000 (50%) overschreden! Het budget dat was afgeleid van uitgaven uit voorgaande jaren, bleek in 2020 veel te laag.

De oorzaak is zoals eerder al genoemd, voor een groot deel veroorzaakt bij omvangrijke ingrepen bij mutatie en een groot aantal vraag gestuurde verzoeken door zittende bewoners. Het eerste is niet te voorkomen en dient gewoon uitgevoerd te worden. Bij de vraag gestuurde verzoeken is onvoldoende gelet op de beschikbare budgetten en was eerder ingrijpen nodig geweest.

In 2020 zijn de grootste uitgaven gedaan voor de renovatie van 52 toiletten, 86 keukens en 61 badkamers. In onderstaande tabel is goed te zien waarvoor de kosten voor ongepland instandhoudingsonderhoud zijn gemaakt. Duidelijk is dat veel te herleiden is naar de woningmutaties van oude woningen.

Ongeplande instandhoudingsonderhoudskosten per kostensoort 2020

Werkzaamheden	Kosten
Badkamer	558.972
Keuken	475.816
Toilet	229.795
Binneninrichting	5.308
Sanitair algemeen	24.469
Plafonds	62.476
Stukadoorwerken	91.981
Tegelwerken	10.652
Kozijnen, ramen en deuren	21.769
Asbestsaneringen	137.042
Terreininrichtingen	2.114
Installaties	10.732
Dakbedekkingen	10.026
Dakgoten en HWA	8.627
Na-isolatie	8.521
Grondwerken	20.116
Rioleringen	11.507
Schilderwerken	8.941
Trappen en balustrade	7.354
Ventilatiesystemen	3.536
Verwarmingsinstallaties	15.104
Diversen	7.528
Ontvangsten diverse verzekeringen	-42.889
Totaal exclusief ontvangsten verzekeringen	1.732.386
Totaal inclusief ontvangsten verzekeringen	1.689.497

6.6. Duurzaamheid

Alle nieuwbouwwoningen van Destion worden uitgevoerd met zoveel mogelijk PV-zonnepanelen en lucht/water warmtepompen met vloerverwarming. Voor de nieuwbouw betekent dit dat de stichtingskosten aanzienlijk hoger uitvallen. Bijna energieneutraal (BENG) was in onze optiek voldoende en dat blijkt nu ook uit het bouwbesluit dat vanaf 1 januari 2021 van toepassing zal zijn. Daarin is bepaald dat alle nieuwbouwwoningen aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) dienen te voldoen. De in 2020 opgeleverde nieuwbouwwoningen hebben allemaal een EPC van – 0,10 tot 0,2 en voldoen daarmee aan de BENG-eisen.

6.6.1. Zonnepanelen

In 2020 is een begin gemaakt met het aanbrengen van zonnepanelen op alle woningen van Destion. Begonnen is met het aanbrengen van panelen op de woningen met het slechtste EI-label. Op deze wijze wordt de aankomende jaren verder gewerkt aan het aanbrengen van de zonnepanelen.

Op alle woningen worden zo mogelijk 6 zonnepanelen kosteloos door Destion aangebracht. De huurders krijgen daarbij de mogelijkheid om tegen een zeer geringe huurverhoging extra zonnepanelen aan te brengen. Uiteraard moet het dak daarvoor geschikt zijn. Het extra aantal zonnepanelen wordt in samenspraak met de huurders bepaald. Door de grote vraag naar zonnepanelen in Nederland, en het tekort aan gespecialiseerde bedrijven, zien we dat het realiseren van de gewenste productie in 2020 niet is gerealiseerd. Van het budget van € 1.000.000 dat hiervoor was gereserveerd, is € 671.484 uitgegeven. Het restant wordt meegenomen naar 2021.

In 2020 zijn er 180 woningen voorzien van zonnepanelen. Het totaal aantal panelen dat is aangebracht komt uit op 1.390 stuks, dat zijn gemiddeld 7,7 panelen per woning. Dat betekent dat de huurders gemiddeld 2 panelen tegen een huurverhoging hebben laten aanbrengen. Hiermee zijn deze woningen gemiddeld van een EI van 1,50 (EPA-label C) verbeterd naar een EI van 1,14 (EPA-label A)

6.6.2. EI-label Destion

Destion is al vroeg begonnen met de verduurzaming van haar woningbezit. Hierdoor beschikten we al vanaf 2013 over een gemiddeld EPA-label B, 7 jaren eerder dan de sector zich als doel had gesteld. Dit label is gerealiseerd doordat de schil van de woning waar mogelijk is geïsoleerd en er energiezuinige verwarmingsinstallaties in de woningen zijn aangebracht. Nu wordt dus met het aanbrengen van zonnepanelen gewerkt aan de volgende stap naar een gemiddeld EPA-label A oftewel een gemiddeld EI van maximaal 1,2.

Eind 2020 kwam de gemiddelde EI-index van het woningbezit uit op 1,23 (EPA-label B). We hebben alle labels goed in beeld en volgens de meest recente systematiek zijn deze door adviesbureau Atriënsis berekend. Wanneer er aan de woning geen energetische veranderingen plaats vinden, hebben de labels een geldigheidsduur van 10 jaar. Bij iedere aanpassing aan de woning of installaties die invloed hebben op het label, dient het label herzien te worden.

Vanaf januari 2021 is er echter (alweer) een nieuwe methodiek; de NTA 8800.

Met de NTA8800 verandert de indicator voor de energieprestatie, waardoor ook de klassegrenzen voor de energielabels veranderen. Door de nieuwe methode krijgt ongeveer de helft van de woningen een ander energielabel op het moment dat het huidige label is verlopen. Dit kan gevolgen hebben voor de puntentelling en daarmee voor de huurprijs. Voor de bepaling van de energieprestatie volgens de NTA8800 zijn meer gebouwenmerken nodig dan voor de huidige Energie-Index bepaling. De prestatie kan dus niet zomaar worden omgezet naar de nieuwe methodiek. De huidige EP-adviseurs van Atriënsis moeten hiervoor scholing volgen en gecertificeerd worden.

Bij het maken van de investeringskeuzes, laten we ons ook leiden door overheidswet- en regelgeving. Maar vooral ook het strategisch voorraadbeleid en de opgestelde routekaart is belangrijk omdat daarin is bepaald welke woningen vroegtijdig worden verkocht of gesloopt en de investeringen dus minder zinvol zijn.

Gemiddeld Energie Index 2020 per gemeente

Gemeente	Gemiddeld EI	Gemiddeld label
Bergen	1,21	B
Gennep	1,20	A
Mook en Middelaar	1,32	B
Heumen	0,90	A++
Totaal	1,23	B

6.7. Opgeleverde woningen in 2020

In 2020 zijn 17 nieuwbouwwoningen en een huiskamer voor ouderen opgeleverd. Ook is er in samenhang met het project Libermannhof in Gennep een dagbestedingsruimte aan de Picardie in Gennep en een kapel nabij Libermannhof gerealiseerd. De woningen betreft een bouwproject van 5 appartementen in Siebengewald en 10 woningen en 2 appartementen in Heijen. Met de realisatie van deze woningen is verder vorm gegeven aan het transformeren van de woningportefeuille van Destion, gericht op minder gezinswoningen en meer levensloop bestendige multiwoningen en kleine appartementen. Alle opgeleverde woningen vallen binnen de Daeb-activiteiten van Destion.

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 heeft het door brand verloren gegane appartementencomplex aan de Kloosterweg in Siebengewald vervangen. Met de verzekeringsmaatschappij is destijds overeengekomen dat we de verzekeringsuitkering inzetten voor de realisatie van deze 5 appartementen aan de Bessembiender. Voor de woningen is een VVH-subsidie ontvangen waardoor de netto stichtingskosten lager uitvielen en de huren onder de aftoppingsgrens blijven.

Het gebouw is door bouwbedrijf Van Oijen gerealiseerd en in 2020 volgens planning opgeleverd. Het complex heeft met zijn wit geschilderde gevels en architectuur een moderne uitstraling. De appartementen zijn onder andere uitgerust met PV-zonnepanelen en individuele warmtepompen voor de verwarmingsinstallatie. De toegepaste materialen zijn hoogwaardig, zo zijn kunststoffen kozijnen toegepast en zijn de handgevormde bakstenen gevels wit geschilderd. De 2 appartementen op de begane grond zijn levensloopbestendig en geschikt voor senioren. De woningen zijn keurig en binnen de gestelde bouwtijd en budgetten gerealiseerd.

Heijen, Hoofdstraat

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

De aanbesteding van dit project heeft begin 2020 plaatsgevonden en is daarna voortvarend door aannemingsbedrijf Janssen-Groesbeek gerealiseerd. Dit is dan ook zeer snel vooral in relatie tot de tijd die deze gebiedsontwikkeling vanaf 2001 heeft geduurd. Eind 2020 is het project volledig opgeleverd en hebben de bewoners hun intrek genomen. Ook voor deze woningen hebben we een VVH-subsidie ontvangen, waardoor we de hoge bruto stichtingskosten hebben kunnen verlagen en de huurprijzen onder de 1^e aftoppingsgrens zijn uitgekomen.

Het project bestaat uit 10 grondgebonden multiwoningen en 2 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 is

vormgegeven in een aantrekkelijke en samenhangende architectuur. De woningen zijn allemaal op palen gefundeerd vanwege de archeologische waarde van deze bouwlocatie.

De huiskamer is verhuurd aan de stichting Bevordering Leefbaarheid Ouderen Heijen, welke de exploitatie ervan met veel vrijwilligers op zich neemt. Deze stichting is opgericht in nauw overleg met de dorpsvereniging Hèjje Mojjer.

6.8. Woningprojecten in uitvoering 2020

Eind 2020 waren we nog doende met de bouw of bouwvoorbereidingen van onderstaande projecten.

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>Civieltechnische werk</i>	<i>Ploegmakers, Rips</i>
<i>Plantsoenaanleg</i>	<i>Noord-Limburgs Groen, Venlo</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Onderhandse aanbestedingen vooraf met aanvullende regieopdrachten</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Het ontwerpplan en projectmanagement worden 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.

Met dit langlopende project is gestart in 2019, waarbij begonnen is met het herinrichten van de buitenruimte om plaats te maken voor de nieuwbouuitbreiding. In 2020 is gewerkt aan de nieuwbouw uitbreiding en deels de renovatie van 2 verdiepingen in het complex. Ondanks de planningsproblemen als gevolg van corona, zijn eind 2020 de nieuwbouuitbreiding en de 2 verdiepingen in gebruik genomen. In 2021 worden de overige 2 verdiepingen en het souterrain aangepast en eveneens gerenoveerd.

In combinatie met deze bouw- en renovatiewerkzaamheden worden ook de normale instandhoudingswerkzaamheden uitgevoerd. Dat betekent dat onder andere de gevels en kozijnen worden geschilderd en zonweringen worden vervangen. Alle werkzaamheden zullen medio 2021 volledig zijn afgerond.

Door middel van onderhandse aanbestedingen zijn de uitvoerende bedrijven voor de verschillende onderdelen geselecteerd. De overige werkzaamheden die niet binnen de aanbesteding konden worden ondergebracht, worden in regie uitgevoerd. Om het project volgens plan uit te kunnen voeren, zijn de dagbestedingsruimte en de kapel verplaatst. De dagbesteding is gerealiseerd in het voormalige groene kruisgebouw aan de Picardie 22-24 in Gennep en was eind 2019 nagenoeg gereed. De kapel is in de oksel van het gangenstelsel nabij de Hilhorst gerealiseerd. Voor beide projecten zijn afzonderlijke huurovereenkomsten opgesteld waarmee de investeringen zijn geborgd.

Een belangrijk onderdeel van deze herontwikkeling is de vervanging en opwaardering van de buitenruimte. Deze was bij de aankoop al ernstig verwaarloosd en aan een grondige renovatie met herinrichting toe. Deze investeringen zijn als leefbaarheidsinvestering verwerkt.

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>Aannemer</i>	<i>CVK, Siebengewald</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Onderhandse aanbesteding</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Deze bouwlocatie in het Pagepark hebben we in 2019 van Van Wijnen projectontwikkeling gekocht. Het is een van de weinige huurlocaties in dit inbreidingsplan en is ontstaan omdat de gemeente voor een door Van Wijnen gewenste bestemmingsplanwijziging eiste dat er 8 sociale huurwoningen werden toegevoegd. Met Van Wijnen hebben we overeenstemming bereikt over de aankoop met als voorwaarde dat zij werden uitgenodigd voor de onderhandse aanbesteding.

Het ontwerp van de woningen is gemaakt door Weusten Liedenbaum Architecten uit Arnhem en sluit aan bij de architectuur in het hele plan. Het bouwplan heeft een hoge architectonische, maar ook technische kwaliteit en bestaat uit 8 grondgebonden multiwoningen. Deze zijn primair geschikt voor senioren, maar ook andere doelgroepen kunnen hierin terecht. Nadat het bestemmingsplan is gewijzigd van 2/1-kap naar rijtjeswoningen is de omgevingsvergunning aangevraagd en verleend. In 2020 is het project onderhands aanbesteed en is opdracht aan CVK uit Siebengewald verstrekt.

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

Dit project wordt gerealiseerd op een voormalige horecalocatie en deels op een huidige woningbouwlocatie van Destion. Voor dit plan is een bestemmingsplanwijziging doorlopen omdat de bestemming van horeca naar wonen moest worden gewijzigd. Omdat omwonenden hiertegen bij de Raad van State in beroep zijn gegaan, is de start van het project vertraagd. 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.

Het project is onderhands aanbesteed en eind 2020 is bouwbedrijf Van Oijen met de bouw gestart. Het worden woningen met een fraaie architectuur en materialen. Ook deze woningen worden met keramische pannen en handvorm bakstenen gebouwd. Uiteraard worden hier ook de duurzaamheidsmaatregelen toegepast.

6.9. Woon- en zorgprojecten 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 woon en zorgprojecten waaraan we werken en welke in 2021 zover gevorderd zijn, dat een begin kan worden gemaakt met de realisatie ervan.

Molenhoek, Middelweg

<i>Bouwplan</i>	<i>16 appartementen met lift</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Jongeren en ouderen</i>
<i>Ontwikkelaar</i>	<i>Aannemingsbedrijf Janssen-Groesbeek</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Turnkey</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Dit bouwplan voor 16 sociale huurappartementen van Aannemingsbedrijf Janssen-Groesbeek aan de Middelweg in Molenhoek is volledig uitgewerkt en als turnkey aan Destion aangeboden. De wijziging van het bestemmingsplan verloopt voortvarend en als er geen bezwaren komen, kan in 2021 worden gestart met de bouw. Wij hebben de realisatie van 16 sociale huurappartementen in het Activiteitenplan en begroting 2021 opgenomen.

Ottersum, Hoederpark

<i>Bouwplan</i>	<i>17 zorgappartementen met huiskamer</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Senioren met zorgindicatie</i>
<i>Architect</i>	<i>Driessen Architectuur, Venray</i>
<i>Aannemer</i>	<i>Bouwmij Janssen, Venray</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Rechtstreekse prijsvorming met afstandsverklaring</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

In 2020 zijn we met projectontwikkelaar JAVO uit Ottersum een koopovereenkomst aangegaan voor de koop van de bouwlocatie in het Hoenderpark in Ottersum. Op deze locatie gaan we een woon-zorgcomplex met 17 appartementen en een ontmoetingsruimte voor ouderen realiseren. De gebiedsarchitect architectenbureau Driessen uit Venray heeft eind 2020 een door ons akkoord bevonden definitief ontwerp opgeleverd. Dit ontwerp wordt verder uitgewerkt t.b.v. de aanvraag omgevingsvergunning.

In tegenstelling tot andere projecten, kunnen we deze niet onderhands aanbesteden omdat Bouwmij Janssen uit Venray partner is in dit ontwikkelgebied en hier het bouwrecht heeft. Met Bouwmij Janssen zijn we doende met de voorbereidingen van een prijsaanbieding op basis van afstandsverklaring. Het project staat in de begroting voor 2021.

Ven-Zelderheide, Antoniusstraat

<i>Bouwplan</i>	<i>3 sociale multi huurwoningen</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Senioren</i>
<i>Architect</i>	<i>Novaedes, Boxmeer</i>
<i>Aannemer</i>	<i>Bouwbedrijf Van Oijen, Boxmeer</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Bouwteam</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Het project is destijds op verzoek van de dorpsraad in Ven-Zelderheide ontwikkeld en bestaat naast 3 multiwoningen voor Destion uit 3 starters en 2 senioren koopwoningen. Volgens peilingen van de dorpsraad is hier veel vraag naar. Door de corona is een beoogde presentatie in 2020 van de plannen in het dorp uitgebleven. Begin 2021 zal het project digitaal via de website van de dorpsraad worden gelanceerd. Het ontwerp is in concept gereed en door Novaedes afgeleid van eerdere bouwplannen die door bouwbedrijf Van Oijen voor Destion zijn gebouwd. Bouwbedrijf van Oijen zal de koop- en de huurwoningen realiseren. De 3 multiwoningen zijn voor 2021 opgenomen in de begroting.

Gennep, Kalboerstraat

<i>Bouwplan</i>	<i>Sociale multi huurwoningen (in combinatie met Knarrenhof concept)</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Senioren</i>
<i>Architect</i>	<i>Weusten Liedenbaum Architecten, Arnhem</i>
<i>Aannemer</i>	<i>n.n.b.</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>n.n.b.</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Destion werkt samen met de initiatiefnemers aan deze ontwikkeling van een 'Knarrenhof' aan de Kalboerstraat in Gennep en fungeert in beginsel ook als opdrachtgever voor architect en eventuele adviseurs. Zodra de plannen verder zijn uitgewerkt zal de verkoop aan de ingeschreven kandidaten voor een koopwoning plaatsvinden. Het deel wat niet wordt verkocht, zal dan als sociale huurwoning worden gerealiseerd en door Destion worden geëxploiteerd. De ontwikkelingskosten worden in het project tussen de eigenaren verrekend. We hebben architectenbureau Weusten-Liedenbaum uit Arnhem opdracht verstrekt dit plan inclusief stedenbouwkundige opzet te ontwerpen.

Gennep, Picardie

<i>Bouwplan</i>	<i>4 sociale pensions</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Crisisopvang</i>
<i>Architect</i>	<i>Bob Romijnders, Nijmegen</i>
<i>Aannemer</i>	<i>Bouwbedrijf Van Oijen, Boxmeer</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Rechtstreeks i.c.m. Libermannhof</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

De begane grond van dit voormalige groenekruisgebouw aan de Picardie is in 2020 aangepast naar een dagbestedingsruimte voor Proteion.

Deze was nodig omdat de vorige dagbestedingsruimte in de Libermannhof door de noodzakelijke ruimtevraag bij de verbouwing niet kon worden gehandhaafd. Voor de verdieping van het gebouw was echter nog geen bestemming. In 2020 is het idee gevormd om daar 4 sociale pensions te realiseren. De omgevingsvergunning hiervoor is na een bestemmingsplanwijziging in 2020 verleend.

Hiermee kunnen we in 2021 dit gebouw verder uitwerken naar een sociale maatschappelijke voorziening met een dagbesteding voor ouderen en een tijdelijk crisisopvang voor mensen met huisvestingsproblemen. Het project laten we realiseren door Bouwbedrijf Van Oijen, welke ook de verbouwing van de begane grond naar een dagbesteding voor Proteion heeft gerealiseerd.

Met de gemeente Gennep is in 2020 overigens ook overeenstemming bereikt over de verkoop van een deel van het grondperceel op deze locatie. De gemeente wil deze betrekken bij het achterliggende Kind Educatie Centrum (KEC).

Siebengewald, Kloosterweg

<i>Bouwplan</i>	<i>Sociale pensions</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Crisisopvang</i>
<i>Aannemer</i>	<i>Bouwbedrijf Van Oijen, Boxmeer</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Regieopdracht</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

In het voormalige kloostergebouw waar voorheen 5 appartementen waren ondergebracht, willen we nu 5 sociale pensions realiseren. In eerste instantie hebben we besloten dit gebouw na een heftige binnenbrand te slopen. Andere redenen voor deze sloop waren dat er sociale problemen waren in en rondom het gebouw en we de achterliggende woningen wat meer vrije ruimte wilden geven. Na bezwaren uit het dorp en vanuit belangenbehartigers van historische gebouwen, hebben we hier uiteindelijk van afgezien.

In 2021 gaan we de oorspronkelijke appartementen renoveren en gereed maken voor de tijdelijke verhuur als sociaal pension. Deze werkzaamheden worden ook uitgevoerd door bouwbedrijf Van Oijen omdat zij destijds bij de brandschade de onderhandelingen met verzekeraars hebben ondersteund.

6.10. Geriefsverbeteringen

Destion onderhoudt de woningen in principe in de staat waarin ze bij de nieuwbouw zijn opgeleverd. Bij een woningmutatie wordt altijd beoordeeld welke werkzaamheden er minimaal nodig zijn om de woning in deze staat op te leveren. Voor het kwalitatieve opwaarderen van de woningen worden echter ook zogenaamde geriefsverbeteringen aangebracht en 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 aanbrenge tegen een huurverhoging. Geriefsverbeteringen worden verrekend in lijn met de waardering volgens het WWS-puntensysteem. Overigens is in 2020 gewerkt aan het opstellen van een nieuw beleid rondom de basiskwaliteit van de woningen. Dit komt erop neer dat we meer verbeteringen en voorzieningen als geriefsverbetering in rekening zullen gaan brengen bij de huurders.

In 2020 hebben we in 14 woningen geriefsverbeteringen doorgevoerd rondom cv-ketels en/of installatie en bij 2 woningen zijn bij mutatie de woninginrichtingen gewijzigd. Bij het aanbrenge van de gratis zonnepanelen hebben een groot aantal bewoners gekozen voor het aanbrenge van meer (extra) zonnepanelen tegen een geringe huurverhoging.

Geriefsverbeteringen Destion 2020

Soort investering	Aantal	Totaal investering
Cv-installaties vervangen/vernieuwen	9	24.383
Warmtepompen Karolingenstraat	3	27.023
Wijziging inrichting Singel en Kleineblokstraat	2	36.847
Aanbrenge extra zonnepanelen	192	671.485
Totaal		759.738

6.11. Asbestbeleid

Het Asbestbeleidsplan is enkele jaren geleden opgesteld toen bekend werd dat alle buitenasbest in 2024 moet zijn verwijderd. 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 2020 is € 171.584 uitgegeven aan de vervanging van 108 asbesthoudende golfplaten van berging- en garagedaken.

6.12. Leefbaarheid

De budgetten voor leefbaarheidsinvesteringen zijn bepaald aan de hand van de normen die door de regering worden vastgesteld. In 2020 was dit € 131,37 (prijspeil 2020, zie art. 51 BTIV). Als een toegelaten instelling een hoger bedrag wil bijdragen aan leefbaarheid kan dat alleen als dat is vastgelegd in de prestatieafspraken. Destion is in 2020 binnen deze norm gebleven en heeft geen andere afspraken hierover gemaakt.

Woonomgeving

Destion investeert bijna uitsluitend 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 3 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 2020 heeft Destion € 252.921 geïnvesteerd in fysieke leefbaarheidsprojecten op eigen terreinen. Daarnaast is in het kader van woonmaatschappelijk werk € 8.167 uitgegeven voor het project De VoorzieningenWijzer in Gennep.

Soort investering	Totaal investering in €
Herstructurering Kleineblokstraat, Mook	5.179
Herstructurering grondwerkzaamheden Baron de Liedelstraat, Nieuw Bergen	1.016
Herstructurering grondwerkzaamheden Libermannhof, Gennep	169.536
Herstructurering grondwerkzaamheden Verbindingsweg, Mook	67.876
Project 'de VoorzieningenWijzer' gemeente Gennep	8.167
Achterpaden verlichtingen	1.147
Totaal	252.921

6.13. Woonvoorzieningen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

In de prestatieafspraken die we met gemeenten en Huurdersraad Destion hebben vastgesteld, 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 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 er 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 2020 zijn 6 woningen op basis van medische urgentie toegewezen. Zodra gemeenten urgentie verlenen, werkt Destion hieraan mee en krijgen de mensen voorrang bij de toewijzing van een passende woning.

In 2020 hebben we in 6 gezinswoningen WMO voorzieningen getroffen.

Overzicht aangebrachte woonvoorzieningen WMO in 2020

Gemeente	Aantal	Totaal in €
Bergen	2	12.422
Gennep	1	7.277
Mook en Middelaar	3	668

7. Financiën

7.1. Huurprijsbeleid

In 2020 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 woningwaarderingsstelsel (WWS) de huurprijzen bij woningmutaties. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de verhouding t.o.v. de maximaal redelijke WWS huurprijs. De streefpercentages zijn vastgesteld op 59% voor grondgebonden woningen en 67% voor appartementen en andere woongebouwen.

Helaas is het woningwaarderingsstelsel niet nauwkeurig genoeg om op basis daarvan de huurprijzen te harmoniseren. Het systeem heeft aanzienlijke beperkingen in het waarderen van de woning. Zo kan men bij een hogere energie-index dan A++ niet meer kwaliteitspunten toekennen. Ook voorzieningen die bij de meeste nieuwbouwwoningen worden geleverd, zoals kwalitatieve terrassen en schuttingen, kunnen niet worden gewaardeerd. Daarnaast zien we dat ook de constructieve kwaliteit van de woningen onvoldoende wordt meegewogen. Gedacht wordt dan ook aan een afgeleide variant van het WWS waarin deze voorzieningen worden opgenomen om op basis daarvan de huren rechtvaardiger te harmoniseren.

7.2. Huurverhoging 2020

In 2020 is de jaarlijkse huurprijsverhoging uitgekomen op 2%. Deze viel binnen de kaders van de MG 2020-01 en is in lijn met het huurbeleid dat door BZK was aangekondigd. De Huurdersraad Destion is in de gelegenheid gesteld een advies uit te brengen en heeft hier positief op geadviseerd.

In 2020 is net als in voorgaande jaren geen inkomensafhankelijke huurverhoging aan huurders met een hoger inkomen opgelegd. In de afgelopen 8 jaren dat dit was toegestaan hebben we slechts 1 keer een inkomensafhankelijke huurverhoging in rekening gebracht. De opbrengst daarvan werd aan de overige huurders teruggegeven met een lagere huurverhoging. Destion hanteert dan ook al vele jaren een gematigd huurverhogingsbeleid.

7.3. Huurprijs 2020

Rekening houdend met deze huurverhogingen, de verkoop van woningen, de opgeleverde nieuwbouwwoningen, de huurharmonisatie bij mutatie en de prijsveranderingen door geleverde geriefsverbeteringen, kwam de gemiddelde huurprijs van Destion in 2020 uit op € 525,76 per woning. Met een gemiddeld aantal woningwaarderingspunten (WWS > 31 december 2020) van 173 punten per woning komt dit 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 woningcorporatie en van de sector als geheel. Maar de marktwaardebenadering zegt echter niets over de oorspronkelijke stichtings- of verwervingskosten. In de balans laat het een vermogenspositie zien waarbij het eigen vermogen gesplitst wordt in een herwaarderingsreserve en een overige reserve. 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 2020 toegenomen door aanpassingen van de parameters in het handboek.

Voor Destion betekent dit een positief resultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen van € 2.069.197 en een positieve waardeverandering vaste activa van € 11.972.977. Het totale eigen vermogen van Destion is met het positief jaarresultaat en de wijzigingen in de marktwaarde toegenomen van € 232.113.226 ultimo 2019, naar € 246.155.400 in 2020. Het solvabiliteitspercentage komt in 2020 uit op 79,68%. In 2019 was dit 78,24%.

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 2020 tot onderstaande ratio's.

- rentabiliteit eigen vermogen 0,84% (2019: 1,77%)
- rentabiliteit vreemd vermogen 7,5% (2019: 11,47%)
- rentabiliteit totale vermogen 1,34% (2019: 2,15%)

7.6. Liquiditeitspositie

Eind 2020 bedroeg de current ratio bij Destion 0,62. Het streven is om de current ratio op 1 te houden. Dit komt vooral door de nog te betalen VPB-last en de aflossingen in 2020 op de leningen. Met deze 0,62 kunnen we op korte termijn aan de financiële verplichtingen voldoen.

7.7. Financiële meerjaren prognose (FMP)

Destion heeft voor de periode 2020 – 2029 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 2020 zijn, net zoals de laatste jaren het geval is, alle nieuwe leningen en leningen die expireren aangegaan of vervangen door lineaire leningen. De looptijd van de nieuwe leningen wordt bepaald aan de hand van de leningenvervalkalender. In 2020 is overeenkomstig dit statuut gehandeld.

7.8.1. Omvang beleggingen

Op 31 december 2020 stond € 3.553.800 op diverse spaarrekeningen. De financiële middelen waren toen als volgt belegd:

Beleggingen per 31 december 2019

Bank	Beleggingsvorm	Beleggingstermijn	Beleggingsomvang in €
Rabobank	Vermogensspaarrekening	direct opvraagbaar	852.700
Rabobank	Doelreserveren	direct opvraagbaar	901.100
Rabobank	Bedrijfsspaarrekening	direct opvraagbaar	400.000
Rabobank	Bedrijfsbonusrekening	direct opvraagbaar	800.000
ING-bank	Bonusspaarrekening	direct opvraagbaar	600.000
Totaal beleggingen			3.553.800

7.8.2. Investeringsstatuut

Voor alle investeringsbeslissingen die bij nieuwbouwprojecten of renovatieprojecten worden genomen, hanteren we het Investeringsstatuut. In 2020 zijn alle investeringsbesluiten voor de bouw van nieuwbouw huurwoningen overeenkomstig dit statuut beoordeeld. Behalve de terugverdiencapaciteit moeten ook de IRR- en NAR-normen aan de minimale vereisten uit het statuut voldoen.

7.9. Dutch International Guarantees for Housing (Digh)

Destion stond tot november borg voor een lening van Dutch International Guarantees for Housing (Digh) die in 2010 op verzoek en samenspraak met Digh en de Stedenband Gennep en San Pedro de Lovago in Nicaragua (GESP) tot stand is gekomen. Nadat Destion in 2019 door de Rechtbank in Amsterdam een verklaring van recht had gekregen, over de onzorgvuldige wijze waarop Digh de belangen en zekerheden t.b.v. Destion heeft geborgd, hebben we toch een hoger beroep aangetekend. De rechter had de bestuurders van Digh namelijk niet aansprakelijk gesteld voor deze dwaling. Nadat onze advocaten zich gingen richten op dit hoger beroep heeft Stichting Dutch International Guarantees For Housing (DIGH), BNG nr. 40.105735, op 16 november 2020 in zijn geheel afgelost. Als gevolg van deze volledige aflossing heeft de BNG Bank uit hoofde van deze leningsovereenkomst geen vordering meer op DIGH en wordt Stichting Destion daardoor gevrijwaard van haar verplichtingen voortvloeiende uit de op 30-08-2010 getekende Akte van Borgtocht met BNG ref. jz/1214922/aw. en is de garantstelling geëxpireerd.

De garantstelling betrof 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 was in 2019 inmiddels afgelost naar € 317.607,38. De garantstelling voldeed aan de voorwaarden die het ministerie van BZK hieraan destijds stelde en zoals die was vastgelegd in de MG 2005-04. De jaarlijkse garantstelling van Destion was niet hoger dan de gemaximaliseerde 0,03% van het balanstotaal.

7.10. Beleidswaarde vastgoedvoorraad

Per 31 december 2020 is in totaal € 138.674.000 aan ongerealiseerde herwaarderings in het totaal eigen vermogen begrepen (2019: € 125.675.000) 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 waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren 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 2020 is de marktwaarde van de vastgoedportefeuille gestegen van € 282.224.352 naar € 295.939.626.

Destion heeft in 2020 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 € 116.120.000.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestond uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde	Beschikbaarheid	Betaalbaarheid	Kwaliteit	Beheer	Beleidswaarde
295.939.626	20.276.342				
		83.319.388			
			28.794.843		
				47.428.431	
					116.120.622

Dit impliceert dat circa 47,17% 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, bedrijfswaaarde en WOZ-waaarde 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 2020 weer berekend op basis van het aangepaste handboek van de Autoriteit woningcorporaties. De marktwaaarde kwam uit op € 295.939.626, in 2019 was dit € 282.224.352.

7.11.2. Bedrijfswaaarde

De bedrijfswaaarde wordt niet meer gehanteerd als een te verantwoorden waaarde in de jaarrekening. Destion hanteert deze bedrijfswaaardeberekening alleen nog bij een investeringsbesluit voor nieuwbouwprojecten.

7.11.3. WOZ-waaarde

De WOZ-waaarde van de vastgoedportefeuille kwam eind 2020 uit op € 402.184.000. Eind 2019 was dit nog € 369.398.000. 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. Eind 2019 was deze nog 1,1 miljoen. In 2020 komt de fiscale winst uit op € 14.878.422. Dit is het resultaat van een fiscale winst van 3,2 miljoen euro en een opwaardering op de WOZ-waaarde van 11,6 miljoen euro. De nog te verrekenen verliezen waren tot en met 2019 nog € 4.750.320. Deze is nu volledig verrekend. Voor 2020 betekent dit dat er een belastbaar bedrag van € 10.128.102 over blijft. Hierover moet voor 2020 € 2.515.025 VpB-belasting betaald worden. De belastinglatentie gaat met het nog te verrekenen verlies van 4,7 miljoen naar nihil en er bestaat dan geen vordering meer op de VpB-belasting. De VpB-last in de jaarrekening wordt 3,6 miljoen euro. Deze bestaat uit de nog aanwezige belastinglatentie van 1,1 miljoen euro en te betalen VPB van 2,5 miljoen euro. Hiervan is in 2020 al 1,1 miljoen euro betaald. De naheffing komt in 2020 uit op een te betalen belasting van € 1.403.2255.

7.13. Begroting versus realisatie

Begroot/realisatie Destion 2020

Kengetallen	Begroot	Realisatie
Huurontvangsten en overige opbrengsten	17.139.000	17.497.000
Verkoopopbrengsten woningen	-207.000	968.000
Afschrijvingen vaste activa	-86.000	-75.000
Kosten onderhoud	-4.659.000	-4.285.000
Bedrijfslasten	-4.209.000	-4.045.000
Rentelasten/baten	-2.112.000	-2.063.000
Verhuurderheffing	-1.863.000	-2.020.000
Saneringsheffing	-168.000	0
Leefbaarheidsuitgaven	-300.000	-253.000
Vennootschapsbelasting (mutatie actieve belastinglatentie)	-1.986.000	-3.654.000
Jaarresultaat	1.549.000	2.069.000

7.14. Activa

	2020	2019
<i>Materiële vaste activa</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	295.694.643	281.794.079
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	244.983	430.274
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.683.226	4.038.733
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	968.855	1.039.862
	<u>302.591.707</u>	<u>287.302.948</u>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Overige vorderingen	1.654.576	1.330.253
Actieve belastinglatentie	0	1.158.536
	<u>1.654.576</u>	<u>2.488.789</u>
	<u>304.246.283</u>	<u>289.791.737</u>
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
Overige voorraden	0	24.224
	<u>0</u>	<u>24.224</u>
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	72.760	159.814
Overige vorderingen	122.347	149.142
Overlopende activa	94.161	115.006
	<u>289.268</u>	<u>423.962</u>
<i>Liquide middelen</i>	4.429.484	6.427.689
	<u>4.668.752</u>	<u>6.851.651</u>
Totaal activa	<u>308.965.035</u>	<u>296.667.612</u>

7.15. Passiva

	2020	2019
<i>Eigen vermogen</i>		
Overige reserves	107.480.642	106.437.642
Herwaarderingsreserve	138.674.758	125.675.584
	246.155.400	232.113.226
<i>Langlopende schulden</i>		
Leningen kredietinstellingen	55.245.947	55.572.741
Overige schulden	4.030	10.015
	55.249.977	55.582.756
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	3.326.795	6.409.121
Schulden aan leveranciers	958.620	686.387
Belastingen en premies sociale verzekering	1.645.580	175.961
Overige schulden	53.372	72.275
Overlopende passiva	1.575.291	1.627.886
	7.559.658	8.971.630
Totaal passiva	308.965.035	296.667.612

7.16. Winst- en verliesrekening

	2020	2019
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		
Huuropbrengsten	16.848.683	16.516.718
Opbrengsten servicecontracten	336.769	301.875
Lasten servicecontracten	-336.769	-301.875
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.754.692	-1.745.652
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.285.373	-2.816.142
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.019.395	-3.706.342
	6.789.223	8.248.582
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.753.455	1.721.139
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.785.563	-1.160.972
	967.892	560.167
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		0
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>		
Overige bedrijfsopbrengsten	311.628	326.861
Kosten overige activiteiten	-28543	-31873
	283.085	294.988
Leefbaarheid	-252.921	-322.580
<i>Financiële baten en lasten</i>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12.426	7.850
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.075.663	-2.258.511
	-2.063.237	-2.250.661
<i>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</i>	5.724.042	6.530.496
Mutatie latente belastingen	-3.654.845	-2.416.474
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen	2.069.197	4.114.022
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.972.977	35.599.057
Jaarresultaat na belastingen en waardeveranderingen	14.042.174	39.713.079

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal woningen in verhuur Destion	2.314	2.311	2.309	2.274	2.309
Verhuureenheden De Zorggroep	118	118	118	118	118
Verhuureenheden Dichterbij	118	118	118	118	118
Verhuureenheden Proteion	31	31	31	73	
Verhuureenheden Cocon/Driestroom	14	14	14	14	6
Brede school De Samensprong	5	5	5	5	5
Brede school De Grote Lier	3	3	2	2	2
Multifunctionele centra (MFC's)	3	3	3	3	3
Verhuureenheden woonwagencentra	8	8	8	8	8
Activiteitencentrum / Dorpsservicecentrum / Groene Kruisgebouw / Rijksweg 65 / Ontmoetingsruimtes voor ouderen	2	8	8	7	8
Garages	69	69	69	69	69
Totaal aantal verhuureenheden	2.690	2688	2.685	2.691	2.646
Aantal woningen naar huurklasse:					
- goedkoop < € 432,51 (norm 2020)	260	278	295	227	226
- betaalbaar € 432,51 - € 663,40 (norm 2020)	1.993	1.979	1.957	1.965	1.984
- duur > € 663,40 (norm 2020)	69	62	65	90	107
Gemiddelde huurprijs per maand	525	512	502	514	512
Huuropbrengsten per jaar (x € 1.000)	16.942	16.581	16.535	16.356	16.335
Gemiddeld aantal woningwaarderingspunten	174	173	171	171	175
Gemiddeld percentage maximaal redelijk	59,0	57,8	58,3	60,5	58,8
Mutatiegraad	6,89	5,56	5,75	5,9	5,8
Huurachterstand	0,37	0,36	0,48	0,50	0,67
Huurderving	0,55	0,39	0,55	0,71	0,30
Personeelslasten per jaar (x € 1.000)	1.625	1.600	1.765	1.529	1.469
Factor personeelslasten t.o.v. huuropbrengsten	9,59	9,65	10,61	9,35	8,99
Factor personeelslasten excl. eigen onderhoudsdienst	8,35	8,45	9,67	8,42	7,73
Solvabiliteit	79,6	78,2	73,4	71,0	72,7
Liquiditeit	0,6	1,1	0,7	0,4	1,3
Rentabiliteit totale vermogen	1,34	2,15	2,49	2,79	1,52
Interest Coverage Ratio (ICR)	2,29	3,27	2,91	2,86	2,97
Loan to Value	51%	55%	52%	57%	51%
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	nvt	2,28	3,56	2,05	3,40
Eigen vermogen per verhuureenheid	91.500	85.300	73.600	68.000	79.100
Totale opbrengst per verhuureenheid	7.600	6.500	6.800	6.500	6.300
Overige bedrijfslasten per verhuureenheid	2.900	2.600	3.200	2.700	2.700
Jaarresultaat per verhuureenheid (voor belastingen)	2.130	2.490	2.590	2.607	2.531

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.

WSW en Destion normen en prestatie-indicatoren

Eind 2020 was er sprake van onderstaande WSW en Destion gehanteerde streefwaarden en prestatie-indicatoren. Hieruit kunnen we concluderen dat deze waarden ruim binnen de intern vastgestelde normen van Destion (en dus ook het WSW) blijven.

Ratio	Norm Destion	Norm WSW	Werkelijk 2020
Interest Coverage Ratio (ICR)	1,6	1,4	2,29
Loan To Value (LTV)	< 85%	< 85%	51%
Solvabiliteitsratio op beleidswaarde	> 20%	> 15%	50%
Dekkingsratio	< 70%	< 70%	20%

Bijlage 4 Overzicht belanghouders Destion

Interne belanghouders

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

Externe belanghouders

Huurders en huurdersorganisaties

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

Gemeenten

- Bergen
- Gennepe
- Mook en Middelaar
- Heumen

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
- Kinderbenkske kinderopvang
- KION kinderopvang

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)
- Vereniging Ons Limburg
- Domaas
- Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW)
- Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW)