



ACTIVITEITENPLAN



&
BEGROTING



2024



Inhoud

1	Organisatie Destion.....	3
1.1.	Bestuur en Raad van Commissarissen	3
1.2.	Werkorganisatie	5
2	Huurders en overige belanghouders Destion	11
2.1.	Onze huurders	11
2.2.	Huurdersraad	11
2.3.	Woningzoekenden.....	11
2.4.	Samenwerking met zorgorganisaties voor ouderenzorg	12
2.5.	Samenwerking met zorgorganisaties voor mensen met een verstandelijk beperking	12
2.6.	Samenwerking met overige zorg- en welzijnsorganisaties	13
2.7.	Gemeenten	13
2.8.	Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).....	14
2.9.	Sectorale samenwerkingsverbanden	15
3	Woningverhuur en -verkoop	18
3.1.	Huisvesten van de primaire doelgroep	18
4	Gebouw en woonomgeving.....	21
4.1.	Strategisch Voorraad Beleid (SVB)	22
4.2.	Kwaliteit van het woningbezit.....	22
4.3.	In stand houden van de voorraad	24
4.4.	Nieuwbouwwoningen.....	26
4.5.	Nieuwbouwprojecten sociale huurwoningen in uitvoering	27
4.6.	Nieuwbouwprojecten sociale huurwoningen in voorbereiding.....	28
4.7.	Bouwprojecten in acquisitie/onderzoek5.....	29
4.8.	Bouwprojecten voor zorg (en welzijn)	30
4.9.	Aankoop bestaande panden	30
4.10.	Slopen van woningen.....	30
4.11.	Verbetering leefbaarheid	31
5	Financiën	32
5.1.	Winst- en verliesrekening.....	32
5.2.	Financiële meerjarenprognose (FMP).....	32
5.3.	Marktwaaarde vastgoedportefeuille	32
5.4.	Huurbeleid	32
5.5.	Huurachterstanden	33
5.6.	Huurstijging	33
5.7.	Verkoopbeleid bestaande huurwoningen.....	33
5.8.	Saneringsheffing, projectsteun en obligoverplichting	34
5.9.	Vennootschapsbelasting (vpb) woningcorporaties	34
5.10.	Financiële prognose 2024	34
5.11.	Nieuwbouwprognose	34
5.12.	Leefbaarheidsprognose.....	35
5.13.	Treasury	36
6	Begroting 2024.....	38
6.1.	Uitgangspunten begroting 2024	38
6.2.	Winst- en verliesrekening.....	38
6.3.	Begroting overige bedrijfslasten	41
7	Liquiditeitsbegroting 2024	42
7.1.	Uitgangspunten liquiditeitsbegroting 2024.....	42
6.4.	Liquiditeitsbegroting.....	42
8	Profiel Destion	44

1 Organisatie Destion

1.1. Bestuur en Raad van Commissarissen

Destion is binnen haar regionale werkgebied primair actief in de drie gemeenten Mook en Middelaar, Gennepe en Bergen, daarnaast worden 9 appartementen in de gemeente Heumen geëxploiteerd. Stichting Destion, zoals de statutaire naam luidt, is in 2007 ontstaan uit een fusie tussen De Vuurkuul uit Mook en Wonen Maasduinen uit Bergen. De organisatie is als tweelagen bestuursmodel ingericht en wordt tot 1 februari 2024 bestuurd door de directeurbestuurder, de heer W.H.A. Pothoff MRE. Per 1 februari zal een volgende bestuurder worden benoemd die deze werkzaamheden gaat overnemen. De wervingsprocedure is bij het schrijven van dit Activiteitenplan nog gaande. De bevoegdheden van de bestuurder zijn vastgelegd in de stichtingsstatuten en in het bestuurdersreglement. In het procuratie- en delegatieschema zijn de taken en bevoegdheden verder uitgewerkt en vastgelegd. Alle vereiste governance documenten zijn openbaar en te raadplegen via www.destion.nl.

Woningwet en BTIV

Destion heeft zich als Toegelaten Instelling (TI) te houden aan wet- en regelgeving zoals die is vastgelegd in de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Destion maakt bij daeb- en niet-daeb activiteiten, gebruik van het verlichte regime. Op basis van deze wet- en regelgeving zijn onder andere onderstaande governance documenten op- en vastgesteld en zo nodig goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

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

Raad van Commissarissen

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

Rooster van aftreden Raad van Commissarissen

Functie	Naam	Functieprofiel	Periode	Jaar
Voorzitter	Mr. B.N.L. de Wilde	Juridisch/economisch	1	2026
Vicevoorzitter	Drs. R.C.J. Caminada MBA-H	Sociaal maatschappelijk	2	2024
Lid	Mr. U. Smits	Personeel en organisatie	2	2026
Lid (huurderszetel)	J.A.J.G. van Baars	Financieel/economisch	1	2027
Lid (huurderszetel)	Ir. M.C. Gunsing MRE	Volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling en beheer	2	2025

Vacature 2024

Op 1 juli 2024 loopt de tweede zittingstermijn van de heer R.C.J. Caminada ten einde. Omdat de Woningwet maximaal twee termijnen van vier jaar toestaat, betekent dit dat er in 2024 een vacature ontstaat voor het functieprofiel sociaal maatschappelijk.

Voor de werving is een bedrag van € 5.000 gereserveerd voor advertentiekosten. In het voorjaar van 2024 zal de wervingscampagne worden afgerond en de voorgenomen benoeming van de nieuwe commissaris voor een zienswijze aan de Autoriteit woningcorporaties worden voorgelegd.

Auditcommissie

De Raad van Commissarissen heeft een auditcommissie ingesteld. Deze commissie bestaat uit de heren Gunsing en Van Baars (voorzitter auditcommissie). Bij de vergaderingen van de auditcommissie sluiten de directeurbestuurder, controller en manager Bedrijfsvoering ook aan. De auditcommissie heeft als doel de RvC op het financieel gebied te assisteren en te ondersteunen. Daarbij zijn de specifieke aandachtspunten onder andere:

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

Remuneratiecommissie

In 2023 heeft de Raad van Commissarissen een remuneratiecommissie ingesteld. De belangrijkste opgave voor deze commissie met de naam 'Mens en organisatie', was het begeleiden van het op handen zijnde vertrek van de heer W.H.A. Pothoff als directeurbestuurder en de daarmee verband houdende werkzaamheden. Zo zijn er vertrekafspraken gemaakt en is het wervingstraject voor de opvolgende bestuurder ingezet. In 2024 zal de opgave voor deze commissie er vooral op gericht zijn de inwerkfase van de nieuwe directeurbestuurder te begeleiden.

Directeurbestuurder

Zoals eerder aangegeven heeft de heer W.H.A. Pothoff in 2023 schriftelijk laten weten dat hij na 40 dienstjaren, met ingang van 1 februari 2024 met vroegpensioen gaat. In samenwerking met Atrivé, is in 2023 al volop met de werving van de opvolgende bestuurder begonnen en dit zal in 2023 ook worden afgewikkeld. De benoemingsdatum voor de nieuwe directeurbestuurder zal op 1 februari 2024 vallen. Tot die tijd is er door de vertrekkende bestuurder gewerkt aan het voorbereiden van deze wisseling en het opstellen van een overdrachtdossier.

Daarnaast zijn er voor de borging van de continuïteit ook meer taken en bevoegdheden ondergebracht bij de managers en het MT.

1.1.1. Governancecode

Het interne toezicht op de compliance en governance van de woningcorporatie, is vastgelegd in de vereiste reglementen en bepalingen die voortvloeien uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), maar ook het externe toezicht vanuit de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Wettelijke verplichte bepalingen en maatregelen volgt Destion uiteraard op.

Daeb- en niet-daeb activiteiten

Destion valt als kleine woningcorporatie met een jaaromzet van minder dan € 30 miljoen en een klein aandeel niet-daeb bezit (maximaal vijf procent van de jaaromzet) onder het zogenaamde 'verlicht regime'. Om deze reden hebben we onze daeb en niet-daeb activiteiten niet gescheiden of gesplitst. In het strategisch plan dat inmiddels is verlopen, is bepaald dat Destion zich – zoals de overheid bij het opstellen van het plan eiste – uitsluitend nog richt op de wettelijk (Woningwet) toegestane daeb-activiteiten.

De mogelijkheden voor het realiseren van eventueel gewenste of noodzakelijke niet-daeb woningen willen we altijd – en dus ook in 2024 – blijven onderzoeken. Wanneer we daarbij beperkt worden willen we daarvoor zo nodig samenwerken met andere woningcorporaties.

Verbindingen en/of verbindingen met andere rechtspersonen

Destion is een toegelaten instelling die zich houdt aan de vigerende wet- en regelgeving.

We richten ons bij de activiteiten in 2024 uitsluitend op de kerntaken zoals die in de statuten en de Woningwet zijn benoemd en/of zijn toegestaan. We hebben geen verbindingen en/of nevenverbindingen binnen de organisatie of met andere rechtspersonen.

Visitatie 2024 - 2028

Op basis van de Woningwet dienen alle woningcorporaties zich om de vier jaar te laten visiteren door een door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) geaccrediteerd bureau. Destion moet zich dit jaar laten visiteren en dit voor 7 december 2024 afronden. Voor deze vijfde visitatie zal een offertetraject worden gevolgd. In eerdere jaren waren het Raeflex, Ecorys en Congnitum die de visitaties hebben uitgevoerd. De kosten van deze visitatie (inclusief bijdrage SVWN) zijn gebudgetteerd op € 40.000.

Ondernemingsplan 2024 – 2028

Het ondernemingsplan 'Mensenwerk' liep in 2022 ten einde. Gezien de op handen zijnde wisseling van de directeurbestuurder op 1 februari 2024, is er echter voor gekozen de strategie met doelstellingen uit dit plan voort te zetten totdat de nieuwe bestuurder is benoemd. Deze zal na zijn inwerk- en verkenningsperiode in 2024 aan de slag gaan met het opstellen van een nieuw strategisch plan voor de volgende periode 2024 – 2028. Het vorige plan biedt inhoudelijk voldoende mogelijkheden om op basis daarvan strategische keuzes te maken.

Het ondernemingsplan 2018-2022 anticipeerde vooral op de grote impact van de vergrijzing en veranderende doelgroepen in onze regio. De volkshuisvestelijke en maatschappelijke ontwikkelingen die hiermee gepaard gaan, blijven de eerste decennia zeker bestaan. De destijds geformuleerde doelstellingen met de transformatie van de vastgoedportefeuille van gezins- naar levensloopbestendige woningen en het daarvoor noodzakelijke verkoopbeleid, zal ook in de toekomst een belangrijke opgave zijn.

Nationale Prestatie Afspraken (NPA)

Het is aan de opvolgende directeurbestuurder om samen met de organisatie en belanghouders een nieuw ondernemingsplan op te stellen. Op dit moment spelen er veel politieke en maatschappelijke ontwikkelingen en onzekerheden, welke waarschijnlijk een enorme impact op de toekomstige strategie van Destion zullen hebben. De Nationale Prestatie Afspraken die door de demissionaire regering samen met Aedes en de Woonbond zijn gemaakt, zijn daarbij wellicht die met de grootste impact. In deze afspraken is vastgelegd welke prestaties woningcorporaties voor de afschaffing van de verhuurderheffing moeten gaan leveren. Zo is een snellere verduurzaming en versnelling van de productie van nieuwbouwwoningen een belangrijk onderdeel ervan.

Met de economische ontwikkelingen als hoge inflatie en rentestanden, zal dit een grote wissel trekken op de toekomstige scenario's van Destion.

PE-punten

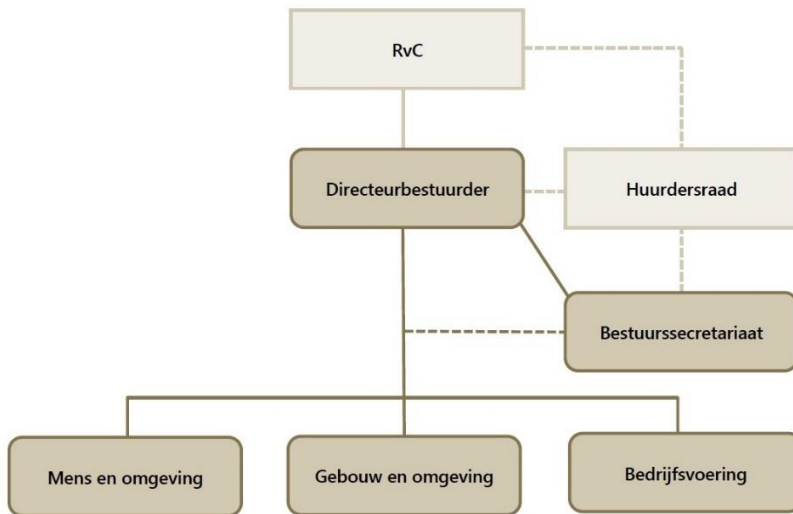
De directeurbestuurder en de commissarissen ontwikkelen permanent hun vaardigheden en houden hun kennis actueel. Volgens de brancheorganisaties Aedes en VTW dienen ze hiervoor jaarlijks een bepaald aantal permanente educatiepunten (PE-punten) te behalen; de bestuurder 36 en commissarissen 5.

1.2. Werkorganisatie

Destion is statutair gevestigd in Gennep. Het kantoor van Destion bevindt zich aan de Doelen in Gennep. Gennep ligt centraal in het werkgebied van Destion, is goed bereikbaar en vormt een goede uitvalbasis voor onze naar 'buiten' georiënteerde medewerkers. Het kantoor is vier dagen per week open voor huurders, woningzoekenden en overige relaties.

1.2.1. Organisatie Destion

Hieronder staat de organisatiestructuur van Destion weergegeven.



Destion heeft een tweelagen bestuursstructuur met een Raad van Commissarissen en een statutair directeur. De werkorganisatie van Destion is ingericht met drie afdelingen, namelijk: Bedrijfsvoering, Mens en omgeving en Gebouw en omgeving. Daarnaast is er een (staf)afdeling Bestuurssecretariaat.

Werkorganisatieomvang en inrichting

Begin 2024 zijn er (naar verwachting) 28 medewerkers én een directiebestuurder in dienst bij Destion met in totaal 24,81 fte's. Dit is inclusief een eigen onderhoudsdienst met vier vaklieden. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers van Destion komt begin 2024 uit op ongeveer 48,7 jaar.

Personeelsomvang Destion januari 2024

Afdeling	Aantal	Uren	Fte's
Directiebestuurder	1	36	1,00
Gebouw en omgeving	14	439	12,19
Mens en omgeving	5	152	4,22
Bedrijfsvoering	6	184	5,11
Bestuurssecretariaat	3	82	2,28
<i>Totaal inclusief onderhoudsmedewerkers</i>	29	893	24,81
<i>Onderhoudsmedewerkers</i>	4	108	4,00
Totaal exclusief onderhoudsmedewerkers	25	749	20,81

Gebouw en omgeving

De afdeling Gebouw en omgeving is verantwoordelijk voor alle activiteiten die van belang zijn bij het strategisch, tactisch en operationeel in stand houden en verduurzamen van alle gebouwen en installaties én de omgeving ervan. Dit zijn behalve woningen en appartementen ook veel maatschappelijke en zorgvastgoedprojecten (MOG en ZOG). Daarnaast is de afdeling ook medeverantwoordelijk voor het portefeuillebeleid en de realisatie van turnkey en eigen nieuwbouw woningprojecten. In de afgelopen jaren is de inrichting van de afdeling aanzienlijk gewijzigd. Functies zijn toegevoegd of vervallen en waar nodig zijn taken geherformuleerd. Al met al een grote verandering die ook nieuwe inzichten geeft in de opbouw en vormgeving van de vele data en gegevens die voor goed beheer nodig zijn.

Mens en omgeving

De afdeling Mens en omgeving is verantwoordelijk voor alle aangelegenheden waar huurders, woningzoekenden en maatschappelijke organisaties mee van doen krijgen.

Hierbij valt onder andere te denken aan woningtoewijzingen, overlastzaken, leefbaarheid en het melden van gebreken rondom de woonomgeving. Ook zijn hier de verkoopactiviteiten ondergebracht.

De afdeling Mens en omgeving is tot op heden nauw betrokken bij de acquisitie van nieuwbouwprojecten. Deze afdeling weet namelijk als geen andere waaraan de grootste nieuwbouwbehoefte is in de verschillende gemeentes en kernen.

Bedrijfsvoering

De afdeling Bedrijfsvoering is verantwoordelijk voor alle financieel georiënteerde activiteiten. Maar is daarnaast ook verantwoordelijk voor de HRM, Facilitaire- en ICT-taken binnen Destion. Deze taken zijn in de afgelopen jaren sterker binnen de afdeling ondergebracht, waarbij we zien dat ICT een steeds groter en belangrijker onderdeel is van de bedrijfsvoering.

Bestuurssecretariaat

De stafafdeling Bestuurssecretariaat richt zich volledig op alle bestuurs- en managementgerichte activiteiten en ondersteunende diensten. Daarnaast draagt deze afdeling ook zorg voor PR en communicatie en de bedrijfscontrolling.

Garantiebaan volgens artikel 5 CAO-Woondiensten

Destion onderschrijft de doelstelling uit het Sociaal Akkoord 2013 om mensen met een arbeidsbeperking structureel aan het werk te helpen. Onder mensen met een arbeidsbeperking vallen ook Wajong gerechtigden met een arbeidsvermogen. Destion heeft voor één medewerker uit deze doelgroep een arbeidsplaats binnen de afdeling Gebouw en omgeving gerealiseerd.

1.2.2. Personeelsvergadering

Minimaal twee keer per jaar worden de medewerkers van Destion door middel van personeelsvergaderingen geïnformeerd over de ontwikkelingen binnen Destion en de corporatiesector. Hierbij komen ook beleidsmatige kwesties en de verantwoordingsrapportages aan de orde.

We betrekken de medewerkers vooraf en vragen advies over beslissingen die:

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

1.2.3. Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Uit het oogpunt van duurzaamheid en maatschappelijke betrokkenheid werken we volop verder aan het energieneutraal maken van onze vastgoedportefeuille voor 2050. Hiervoor is enkele jaren geleden een routekaart opgesteld, waarmee we meer inzicht hebben in de mogelijkheden en investeringsomvang daarvan. In het verleden hebben we al volop volgens de trias energetica geïnvesteerd in het energiezuiniger maken van onze woningen en gebouwen, maar om verdere stappen te maken, zal het nodig zijn om de isolatiewaarde van beglazing en daken bij een aanzienlijk aantal woningen verder te verbeteren.

In eerste instantie was het isolatieprogramma bedacht ter reductie van de energiebehoefte - en dus kosten - en het verhogen van het wooncomfort voor de huurders. Maar later ook om te voldoen aan de klimaatdoelstellingen die wereldwijd en door onze overheid zijn bepaald. Destion behoort nog steeds tot de koplopers in de sector, maar door steeds wijzigende energie-indexen als gevolg van gerealiseerde maatregelen, neemt de nauwkeurigheid ervan af.

Mobiliteit

De elektrificatie van het wagenpark is in 2023 gestart met de aanschaf van een volledig elektrische bestelwagen voor de nieuwe functie van bouwkundig opzichter. In 2024 worden de servicebussen (2016) van de vaklieden vervangen door elektrische servicebussen. Hiervoor is een bedrag van € 250.000 gereserveerd. Dit bedrag is inclusief inrichting en belettering van de auto's.

De drie overige kleinere auto's worden in 2025 vervangen door elektrische modellen. Met de komst van de parkeerplaats tegenover het kantoor, gaan we ook enkele parkeerplaatsen voor het opladen van onze bedrijfswagens realiseren.

ICT

Destion maakt tot heden nog gebruik van een Citrix-omgeving via een datacenter in Eindhoven. Deze wordt door ACA IT-Solutions uit Eindhoven gefaciliteerd. Met deze systeemkeuze hebben we een betrouwbare digitale werkomgeving en wordt regelmatig een disaster recovery test uitgevoerd. Als primair systeem maken we nog gebruik van Estate Vision van TwinVision. Eind 2022 hebben we onze nieuwe IT-strategie vastgesteld waarmee we de toekomstige inrichting van het IT- en communicatielandschap opnieuw vorm gaan geven. Daarbij is naar voren gekomen dat ons huidige primaire systeem voldoet, maar ook een verhoogd risico heeft. Het ontbreekt bij huidige primaire systeem aan groei van het aantal gebruikers en de omvang van de betreffende organisatie. Daardoor is de continuïteit in gevaar. Verder geven sommige medewerkers aan dat men enkele gewenste applicaties en koppelingen in het systeem mist. Dat is dan ook de reden dat we in 2023 begonnen zijn om de mogelijkheden van een nieuw primair systeem te onderzoeken. Omdat het vooral aan tijd en ook kennis binnen Destion ontbreekt, hebben we daarvoor Chaptr2 gevraagd ons te ondersteunen bij het maken van een keuze voor nieuw primair systeem. Er is een kick-off geweest met alle medewerkers, zodat zij vrijuit input konden geven. In Q3 staan alle demo's gepland van de overgebleven leveranciers die aan alle gewenste voorwaarden voldeden. Tevens willen we dan ook de contractfase afronden. Inmiddels hebben we alle offertes ontvangen voor een eventuele overstap met livegang 01-01-2025.

In 2024 zal dit leiden tot de aanschaf en implementatie van een nieuw systeem indien een leverancier goed bij ons past. Dat zal in beginsel in een testomgeving gebeuren en als alles naar wens verloopt, zal deze definitief worden. Voor dit nieuwe primair systeem zullen ook trainingen door de medewerkers worden gevolgd. Voor de aanschaf en implementatie van een nieuw ERP-systeem is een eenmalig bedrag van ongeveer € 345.000 begroot. Dit naar aanleiding van de offertes die we hebben ontvangen. Omdat een volgend primair systeem duurder zal uitvallen, hebben we de jaarlijkse ICT-kosten vanaf 2025 hoger begroot dan voorheen.

Operationele software

Naast het primair systeem, maken we gebruik van meerdere gespecialiseerde softwarepakketten en licenties. Zoals Streetview, VABI, Vastware, AutoCad, Wals, Elvy en Unit4. De huidige IT-ontwikkelingen blijven vragen om verdere professionalisering, digitalisering en om regelmatige actualisatie van de systemen. We volgen de ontwikkelingen en onderzoeken regelmatig of nieuwe of vernieuwde pakketten van toegevoegde waarde kunnen zijn. Daarbij houden we ons aan de IT-strategie, maar staan we altijd open voor nieuwe kansen. Zo is in 2022 SharePoint geïntroduceerd. Dit wordt gebruikt om nieuwsberichten en informatie intern met onze medewerkers te delen. SharePoint biedt daarnaast veel mogelijkheden voor werken in de Cloud. Het grote voordeel hiervan is dat het altijd toegankelijk is en men kan tegelijkertijd aan documenten werken. Zo werkt het MT en RVC alleen nog maar aan stukken in de SharePoint omgeving. In de toekomst houden we de mogelijkheid open om dit platform te gebruiken voor de hele organisatie en daarmee de "fysieke" schijven te sluiten.

Website en klantenportal

Bij Destion kunnen woningzoekenden en huurders voor het regelen van enkele zaken, terecht op een klantenportal via de website van Destion: MijnDestion. Deze is gekoppeld aan het primaire systeem; nu nog Estate Vision. Via deze portal kunnen bezoekers gegevens inzien, opvragen en in sommige gevallen zelfs aanpassen in het primaire systeem. In 2022 is zowel de website als de portal vernieuwd. Nu we denken aan een nieuw ERP-systeem, wordt onderzocht of de mogelijkheden van MijnDestion kunnen worden uitgebreid.

Woningzoekenden kunnen zich nu al rechtstreeks en zonder kosten inschrijven en reageren op het woningaanbod. Daarbij zien ze direct op welke plaats ze na een reactie staan en later, na de sluitingsdatum, uiteindelijk zijn geëindigd.

A0-plotter/scanner

In 2024 zal ook begonnen worden met het digitaliseren en verder op orde brengen van de bouwprojectarchieven. Vaak zijn er alleen digitale tekeningen en ontbreekt het aan fysieke tekeningen. Ook komt het voor dat papieren tekeningen moeten worden in gescand. Om hier flexibel mee om te kunnen gaan, zal er een A0-plotter met scanner worden aangeschaft. De kosten hiervoor bedragen ongeveer € 5.000.

Voor alle ICT-investeringen in ERP en overige systemen is voor 2024 een bedrag van € 350.000 begroot.

1.2.4. Arbozaken

Voor alle noodzakelijke arbodiensten zoals ziekteverzuimbegeleiding, het uitvoeren van een Preventief Medisch Onderzoek en een Risico Inventarisatie- en Evaluatieonderzoek, maken we gebruik van arbodienst Zorg van de Zaak.

BHV/AED

In het kantoor van Destion zijn alle noodzakelijke BHV- en ontruimingsplannen en een Automatische Externe Defibrillator (AED) aanwezig. Met vier bedrijfshulpverleners voldoen we ruim aan het voorgeschreven aantal BHV'ers. Zij volgen jaarlijks de noodzakelijke herhalingscursussen.

Conditionering en inrichting kantoor

Het afgelopen jaar is het niet nodig gebleken om een airconditioningssysteem in het kantoorgebouw te installeren. Het aantal warme dagen was beperkt en met de aanwezige buitenzonweringen waren de temperaturen deze zomer aanvaardbaar. Vanwege de onzekerheid of het aanbrengen van airco's toch noodzakelijk is, hebben we voor 2024 hiervoor alsnog een budget van € 60.000 gereserveerd.

Er is rekening gehouden met noodzakelijke inrichtingsinvesteringen van het gebouw. Met de komst van enkele nieuwe medewerkers is de kans aannemelijk dat daardoor de indeling van werkplekken verandert en het gebouw daarop moet worden aangepast. Zekerheidshalve is hiervoor een budget van € 25.000 gereserveerd.

Parkeerplaatsen kantoor Destion

Met de gemeente Gennep hebben we onder voorwaarden overeenstemming bereikt over de realisatie van de parkeerplaatsen voor medewerkers en bezoekers van Destion op het perceel tegenover het kantoor aan de Doelen. Door landschapsdeskundig bureau SRO uit Arnhem is in 2023 een ontwerp gemaakt dat de goedkeuring van de gemeente Gennep heeft gekregen en waarmee we behalve parkeerplaatsen ook een groene belevingstuin realiseren. Onzeker is of de werkzaamheden nog in 2023 worden gerealiseerd, zodat we voor 2024 hiervoor alsnog een budget hebben gereserveerd. Op de parkeerplaats komen vijf oplaadplekken voor de elektrische auto's van Destion en een overdekte en afsluitbare fietsenstalling. Voor deze inrichting is een bedrag gereserveerd van € 75.000.

1.2.5. KWH-Huurlabel

Voor het meten van de klanttevredenheid, maakt Destion al vele jaren gebruik van het KWH-Huurlabel van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. Het KWH-Huurlabel is geen doel op zich, maar vooral bedoeld om de kwaliteit van onze dienstverlening te meten en zo nodig te verbeteren. De afgelopen jaren scoorden we gemiddeld op alle onderdelen een 8 (A in Aedes benchmark) of hoger, maar in 2023 was dit een B. Het streven is dit in 2024 weer op een A-niveau te hebben en in de toekomst vast te houden. In 2024 blijven we gebruik maken van de diensten van het KWH. De kosten voor het KWH-Huurlabel komen uit op ongeveer € 15.000 per jaar.

1.2.6. Opleidingen en cursussen

Destion stelt het erg op prijs als medewerkers zichzelf blijven ontwikkelen. Iedere medewerker kan op eigen initiatief of zo nodig op aanwijzing van de leidinggevende, een functiegerichte opleiding volgen. Voorwaarde daarvoor is dat de aard van de opleiding aansluit bij de functie en een aanvulling is op de benodigde kennis en/of vaardigheden. Zoals ieder jaar het geval is, bespreken de leidinggevenden in 2024 de ontwikkelwensen met de medewerkers.

Awareness training

Een goede IT-beveiliging begint bij technische maatregelen zoals een goede firewall en antivirussoftware. Maar met alleen goede technische maatregelen houden we cybercriminelen niet buiten de deur. De meeste besmettingen ontstaan namelijk door menselijk handelen. Daarom is een awareness training op dit gebied van belang. Met deze training maken we alle medewerkers bewust van de gevaren met betrekking tot (vooral online) informatiebeveiliging.

Voor het volgen van opleidingen, cursussen en behalen van verplichte PE-punten, is voor 2024 in totaal € 75.000 gereserveerd.

1.2.7. PR en Communicatie

Destion informeert en communiceert op diverse manieren met belanghebbenden. We gebruiken daarbij een mix van informatiemiddelen zodat alle doelgroepen de gelegenheid krijgen om kennis te nemen van onze nieuwsberichten en mededelingen. PR en communicatie vindt dan ook in brede zin plaats. Vooral huurders stellen persoonlijk contact erg op prijs. We zetten daarom volop in op zichtbaarheid en persoonlijke contacten in de wijken.

In totaal is voor PR en communicatie een bedrag begroot van € 50.000.

2 Huurders en overige belanghouders Destion

2.1. Onze huurders

De huurders zijn onze belangrijkste belanghouders. Uiteraard omdat zij in de woningen van Destion wonen en daarvoor – op een paar uitzonderingen na – keurig de huur betalen en de woning goed bewonen. Maar ook omdat een groot deel van hen daarmee het vermogen van Destion mee hebben gevormd. Vaak wordt verondersteld dat het vermogen van corporaties maatschappelijk is omdat het uit overheidsmiddelen (woningwetsubsidies, etc.) zou zijn opgebouwd, maar dat blijkt voor minder dan 5% het geval te zijn. Voor Destion is het dan ook vanzelfsprekend dat we ons vermogen zoveel mogelijk blijven inzetten om onze huurders een fijne woning en een optimale dienstverlening te bieden.

2.2. Huurdersraad

De belangen van de huurders van Destion, maar ook van woningzoekenden, worden behartigd door de Huurdersraad Destion. De Huurdersraad is een zelfstandige huurdersbelangenbehartiger. De raad is en wordt betrokken bij onderwerpen die het algemene belang van alle huurders aangaan. Bij beleidsplannen en de jaarlijkse begroting heeft de Huurdersraad een adviserende rol. Bij verschillende onderwerpen en voorstellen heeft de vertegenwoordiging een instemmingsrecht. De afspraken hierover zijn in een samenwerkingsovereenkomst tussen Destion en de Huurdersraad vastgelegd. Op de eigen website van de Huurdersraad www.huurdersraad-destion.nl zijn alle documenten, reglementen en verslagen van de vergaderingen te vinden. De Huurdersraad brengt daarnaast ieder jaar het magazine 'Huurderspraad' uit. Daarin wordt ingegaan op actuele ontwikkelingen die van belang zijn voor de huurders.

De Huurdersraad is als huurdersvertegenwoordiging betrokken bij het op- en vaststellen van de prestatieafspraken die we met hen en de drie gemeenten in 2024 gaan maken. Voordat we het bod aan de gemeenten voorleggen, stemmen we dit af met de Huurdersraad.

De raad wordt daarnaast betrokken bij het werven van commissarissen en nu ook de bestuurder, ongeacht of dit een huurdercommissaris of reguliere commissaris is. Een lid van de raad neemt deel in de selectiecommissie van de RvC en heeft daarin een gelijkwaardige rol t.o.v. de overige leden. Op deze wijze wil de Raad van Commissarissen van Destion de huurders optimaal laten participeren in het toezicht op de woningcorporatie.

Doordat de Raad van Commissarissen niet de volledige beloning geniet waarop men volgens de Beroepsregel aanspraak kan maken, wordt dit deel aan de Huurdersraad beschikbaar gesteld voor het RvC-Leefbaarheidsfonds. Met deze middelen kan de Huurdersraad zelfstandig leefbaarheidsprojecten financieel ondersteunen.

De kosten voor het in stand houden van de Huurdersraad neemt Destion op zich. Voor 2024 is hiervoor rekening gehouden met een bedrag van € 48.000.

2.3. Woningzoekenden

Doordat het aantal woningen in Nederland onvoldoende is om aan de vraag te voldoen, schrijven steeds meer mensen van buiten onze regio zich bij Destion in als woningzoekende.

De drempel om in te schrijven bij Destion is laag: het is kosteloos, kan digitaal en is vrijblijvend.

Het werkelijke aantal 'echte' woningzoekenden blijft echter lastig te bepalen omdat veel woningzoekenden al woonruimte hebben en zekerheidshalve, of met het oog op toekomstige ontwikkelingen, staan ingeschreven. Eind september stonden er ruim 7.000 woningzoekenden ingeschreven. Dit aantal neemt nog steeds toe. We verwachten dat dit aantal in 2024 niet zal afnemen en zelfs zal blijven stijgen.

Van de 7.000 woningzoekenden zijn er, voor zover bekend, ongeveer 1.550 zonder woning (inwonend), hebben ruim 2.300 een eigen woning en zijn bijna 3.000 huurder, waarvan 740 bij Destion.

Op basis van de gewenste woningtypes die woningzoekenden bij hun inschrijving aan kunnen geven, zoekt 41% een gezinswoning, 31% een seniorenwoning of -appartement, 24% een appartement of kleine woning, 0,3% een woonwagen en heeft bijna 3% geen voorkeur of niets opgegeven. We zien echter dat woningzoekenden ook reageren op woningen die niet het bij de inschrijving gewenste woningtype hebben en op woningen in andere dorpen dan in het aangegeven gewenste dorp.

2.4. Samenwerking met zorgorganisaties voor ouderenzorg

Al vele jaren werkt Destion samen met verschillende ouderenzorgaanbieders in de regio Noord-Limburg. Deze samenwerking met De Zorggroep, Proteion en diverse thuiszorgorganisaties, zetten we voor zover mogelijk in 2024 voort. Samen met deze zorgpartijen kijken we of er van Destion inzet wordt verwacht of nodig is op het gebied van (zorg)vastgoed of de exploitatie van het huidige zorgvastgoed. Destion staat open voor nieuwe initiatieven en innovaties op het gebied van ouderenzorg en welzijn.

2.4.1. De Zorggroep

De Zorggroep uit Venlo huurt van Destion Maasduinen Staete in Nieuw Bergen en de PG-Eldershof in Well. In 2023 heeft De Zorggroep een nieuw verpleeggebouw in Nieuw Bergen in gebruik genomen en zijn de bewoners van de PG in Maasduinen Staete, maar ook die van Eldershof daar naartoe verhuisd. Daarmee is de PG Eldershof met 14 verpleegplaatsen leeg komen te staan terwijl de huurovereenkomst nog doorloopt tot eind 2030. Ook de PG in Maasduinen Staete, met 28 plaatsen, is naar het nieuwe pand verhuisd; deze huurovereenkomst expireert in april 2025.

In 2023 is volop overleg geweest met de Zorggroep, maar ook met veel andere zorgaanbieders die interesse hebben getoond voor deze gebouwdelen. Om met deze partijen tot afspraken te kunnen komen zijn we echter afhankelijk van de Zorggroep. Zolang zij de huurder zijn, bepalen zij in welke mate nieuwe afspraken kunnen worden gemaakt. We hopen in 2024 verdere afspraken te kunnen maken over de toekomstige exploitatie en gebruik van deze zorgcomplexen. Gelukkig zijn er een aantal zorg- en welzijnsorganisatie die interesse hebben in deze gebouwen. Duidelijk is wel dat nadat Maasduinen Staete leeg komt, er aanzienlijk wat onderhoud op ons af komt en het gebouw moet worden gerestyled en gerenoveerd.

In 2024 zal duidelijk worden in welke mate Maasduinen Staete in 2025 gerenoveerd en verduurzaamd gaat worden en wat dat betekent voor de verhuur in de tussentijd. We zijn en blijven in overleg met gemeente Bergen, de huidige huurder (De Zorggroep) en zorg- en welzijnspartijen omtrent de invulling van Maasduinen Staete na april 2025.

2.4.2. Proteion

Proteion huurt van Destion zorgcomplex Libermannhof aan de Spoorstraat en de dagbesteding aan de Picardie in Gennep. Proteion zorgt in de Libermannhof voor de zorgverlening aan mensen met psychogeriatrische en somatische aandoeningen. Daarnaast zorgen zij ook voor de toewijzing van de appartementen die vrij komen in het naastgelegen gebouw de Hilhorst. In 2023 is de samenwerking met Proteion verder vormgegeven bij de exploitatie en woningtoewijzingen in het woon-zorgcomplex Hoenderpark in Ottersum.

2.5. Samenwerking met zorgorganisaties voor mensen met een verstandelijk beperking

2.5.1. Stichting Dichterbij

Een groot deel van de cliënten van Dichterbij wordt gehuisvest in een aantal zorggebouwen van Destion. Er is regelmatig overleg over de huisvestingsbehoefte en -strategie van Dichterbij. Dichterbij is in de regio de grootste aanbieder van zorg voor mensen met een verstandelijke beperking. De exploitatie van de groepswooningen die eigendom zijn van Destion, komt door veranderende wetgeving en bedrijfsmodellen van zorgpartijen wel steeds meer onder druk te staan. Dit kan aanpassingen van gebouwen en huurcontracten met zich meebrengen. Samen met Dichterbij bespreken we deze ontwikkelingen regelmatig en bekijken we of er aanpassingen nodig zijn.

2.5.2. *Kleinschalige zorgwoningen*

We verhuren clusterwoningen in Afferden en Gennep aan respectievelijk stichting Cocon en Samen Bijzonder. Deze kleine zorgstichtingen voor mensen met een verstandelijke beperking bestaan uit de ouders van de daar wonende gehandicapte kinderen, die zelf de zorg én huisvesting regelen en inkopen.

Eventueel overleg met deze stichtingen is bijna uitsluitend gericht op vraagstukken rondom de verhuur van en het onderhoud of voorzieningen aan deze gebouwen.

2.6. Samenwerking met overige zorg- en welzijnsorganisaties

2.6.1. *Beschermd wonen*

We hebben afspraken gemaakt met gemeenten, zorgaanbieders en andere woningcorporaties voor het bieden van huisvesting aan mensen die vanuit een institutioneel opvangcentrum moeten verhuizen naar een zelfstandige woning met ambulante zorg. Op basis van passendheid en beschikbaarheid huisvesten we deze mensen, in overleg met de gemeenten.

Stichting Helder

Aan stichting Helder verhuren we een groepsgebouw aan de Leenherenstraat in Mook. Stichting Helder huisvest hier mensen, die niet meer zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek, volgens het beschermd wonen-concept. Zij willen graag uitbreiden, maar het ontbreekt aan geschikte woonruimte. Deze vraag hebben ze al enkele malen bij Destion neergelegd, maar tot op heden hebben we niets voor hen kunnen betekenen.

2.6.2. *Welzijn*

Destion heeft geen samenwerkingsafspraken met regionale welzijnsorganisaties. Veelal verlopen deze contacten via de gemeenten, die daarvoor overigens ook primair verantwoordelijk zijn. Het kan zijn dat een toekomstige organisatiestrategie, waarbij er meer aandacht voor mens én omgeving ontstaat, daarin verandering brengt. In dit activiteitenplan is hiermee nog geen rekening gehouden.

2.6.3. *Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)*

Samen met de Huurdersraad en de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar maken we prestatieafspraken voor 2024. Daarin worden afspraken opgenomen op het gebied van de uitvoering van gebouw gebonden maatschappelijke ondersteuning. Zo is opgenomen dat we bepaalde (levensloopbestendige) woningen beschikbaar stellen aan mensen die op basis van de WMO een medische verhuisindicatie krijgen. Daarnaast is vastgelegd dat bij mutatie van woningen waarin hoge WMO-aanpassingsinvesteringen zijn gedaan, de gemeenten als eerste de mogelijkheid krijgen deze woning voor de doelgroep te vorderen.

2.7. Gemeenten

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

Nieuw Damocles beleid

De drie gemeenten waarbinnen Destion werkzaam is werken samen met de gemeente Venray aan een nieuw Damocles beleid (art. 13b Opiumwet). Destion geeft input bij de totstandkoming van dit nieuwe beleid en zal na de vaststelling bekijken welke gevolgen het nieuwe beleid heeft voor het beleid van Destion en het bestaande hennepconvenant.

2.7.1. *Prestatieafspraken 2023-2027*

Met de gemeenten Gennep en Mook en Middelaar en de Huurdersraad hebben we meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2023 – 2027 gemaakt. In Gennep hebben we deze samen met woningcorporatie Mooiland opgesteld en ondertekend. In de afspraken is rekening gehouden met de Nationale Prestatie Afspraken die door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (Ministerie van BZK) zijn gepubliceerd. De prestatieafspraken zijn een antwoord op de door de gemeenten opgestelde woonvisies en zijn ingericht op basis van de hoofdonderwerpen zoals die in de Woningwet zijn benoemd, namelijk:

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

Op basis van deze raamafspraken brengen we jaarlijks een geactualiseerd bod uit aan deze twee gemeenten.

Met de gemeente Bergen zijn we nog niet tot afspraken gekomen. Eind 2023 zijn we hierover in gesprek en we verwachten deze nog af te ronden. Gezien de uitloop zullen deze afspraken wel gaan over de periode 2024 – 2028.

2.7.2. *Huisvesting van specifieke doelgroepen*

In de prestatieafspraken is ook het huisvesten van specifieke doelgroepen een onderwerp. Onder deze doelgroepen vallen bijvoorbeeld vergunninghouders en mensen met verward gedrag of gedragsstoornissen.

Aan de opgestelde afspraken hierover hebben we de afgelopen jaren onvoorwaardelijk medewerking verleend en zo mogelijk invulling gegeven. Uiteraard blijven we ons inzetten voor het huisvesten van deze doelgroepen, maar tegelijkertijd zien we dat de woningmarkt te krap is om hier goed aan tegemoet te komen. De aantallen lopen zodanig snel op dat er op korte termijn andersoortige oplossingen zouden moeten komen die de bouw van (tijdelijke) woningen sneller en dus met minder bureaucratie mogelijk maken.

2.8. Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)

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

2.8.1. *Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties*

In de Nationale Woon- en Bouwagenda heeft de minister van VRO de contouren voor nieuw beleid uiteengezet. Daarin zijn de programma's Woningbouw, Een (t)huis voor iedereen, Betaalbaar wonen en Versnelling verduurzaming van de gebouwde omgeving gepresenteerd. Deze programma's bevatten verschillende doelen en maatregelen die door woningcorporaties moeten worden gehaald en uitgevoerd. Om dat te kunnen doen hebben corporaties extra financiële ruimte nodig. In het regeringsakkoord is afgesproken om de verhuurderheffing af te schaffen in ruil voor afdwingbare afspraken met corporaties; de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties.

Om de besteding van de afgeschafte verhuurderheffing op de diverse onderdelen te realiseren, hebben we het aantal woningen dat wordt voorzien van zonnepanelen verdubbeld naar ongeveer 500 per jaar. Daarmee komen we tegemoet aan de verduurzamingsvoorwaarden. Hiermee helpen we onze huurders met het besparen op hun energierekening. Als het zonnepanelenproject is afgewikkeld, zullen we beginnen met het vervangen van cv-ketels door (hybride) warmtepompinstallaties.

Daarnaast zullen we een bepaald aantal woningen moeten bouwen. Daarbij blijven we echter afhankelijk van geschikte bouwlocaties en projectontwikkelaars. We zien dat de procedures rondom bestemmingsplanwijzigingen moeizaam verlopen en tijdrovend zijn. Dit alles komt een voortvarende bouw van woningen niet ten goede.

2.8.2. *Autoriteit woningcorporaties (Aw)*

De Aw functioneert onafhankelijk ten opzichte van de sector en politiek, en bevordert de gewenste professionalisering van het toezicht. Voorafgaand aan een (her)benoeming van een commissaris en een bestuurder, dienen we goedkeuring te vragen aan de Aw. Dat doen we ook in 2024 bij een voorgenomen benoeming van een nieuwe commissaris.

Op aanwijzing van de Aw, brengen we het risicomanagement naar het niveau zoals dat in het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW is opgesteld. Dat betekent dat we met name onze risicobereidheid moeten gaan formuleren en bewaken.

Woningcorporaties financieren overigens dit externe toezicht van de Autoriteit woningcorporaties. De kosten hiervoor hebben we voor 2024 begroot op een bedrag van € 12.500.

2.8.3. *Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt ervoor dat deelnemende corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo optimaal mogelijke financieringskosten. Dat doet het WSW door borg te staan voor leningen aan corporaties. Dat betekent dat zij de betalingsverplichtingen (rente en aflossing) van de lening(en) overnemen, mocht de corporatie daar zelf niet meer aan kunnen voldoen. Door borg te staan voor leningen kunnen woningcorporaties goedkoper leningen aantrekken. Destion heeft onlangs van het WSW een borgbaarheidsverklaring ontvangen tot een bedrag van maximaal € 65.925.000 in 2024. Hiermee kunnen we de nu voorziene investeringen realiseren.

Om te voorkomen dat het WSW een aanspraak krijgt op zijn borgstelling, kent het stelsel verschillende buffers en vangnetten, dit zijn primair:

- De deelnemende corporatie heeft zelf een vermogensbuffer en kasstroom.
- Het risicovermogen van het WSW is daarna de eerste buffer om aanspraken op de borg op te vangen. Deze reserve kunnen zij zo nodig aanvullen door het onderpand van de noodlijdende corporatie te gelde te maken.
- De tweede buffer is de onderlinge waarborg van corporaties (het obligo).
- Ten slotte heeft het WSW met het Rijk en de gemeenten (de 'achtervangers') de afspraak dat ze, indien nodig, kunnen beschikken over renteloze leningen.

2.9. Sectorale samenwerkingsverbanden

2.9.1. *Platform Limburgse Woningcorporaties*

In het Platform Limburgse Woningcorporaties zijn bijna alle woningcorporaties in Limburg verenigd. De laatste jaren zijn er geen bijeenkomsten meer geweest en is het de vraag of een dergelijk platform nog nodig is.

2.9.2. *Samenwerkingsverband Woningcorporaties Noord- en Midden-Limburg*

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

2.9.3. *Domaas*

Destion is lid van de vereniging Domaas. Dit is een samenwerkingsvereniging van 12 kleine en middelgrote woningcorporaties uit Limburg en een uit Noord Brabant. De omvang van de vereniging was de laatste jaren afgenomen door het aantal fusies dat heeft plaatsgevonden. Maar inmiddels zijn er enkele middelgrote woningcorporaties aangesloten, waarmee het aantal is toegenomen. Samen zijn deze corporaties goed voor de verhuur van ongeveer 22.000 woningen in Limburg.

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

2.9.4. Vereniging Toezichthouders van Woningcorporaties (VTW)

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

2.9.5. Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties

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

2.9.6. Overige belanghouders

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

2.9.7. *Overige contacten*

Destion haalt als netwerkorganisatie haar opgave ook op uit de samenleving en maatschappij. Om optimaal als organisatie te kunnen functioneren, is het van belang dat het bestuur en de medewerkers contacten buiten de organisatie hebben. De directeurbestuurder en medewerkers nemen onder andere deel aan onderstaande overlegstructuren.

Overige contacten	Contactpersoon
Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties	Directeurbestuurder
Platform Limburgse Woningcorporaties	Directeurbestuurder
Domaas, samenwerkingsverband kleine woningcorporaties Limburg	Directeurbestuurder
MKW-Platform voor midden en kleine woningcorporaties	Directeurbestuurder
Vastgoed Sociëteit Noord-Limburg	Robert Weijers
Vastgoed Sociëteit Land van Cuijk en Maasduinen	Robert Weijers
Technisch Management Kring Gelderland	Robert Weijers
Finance Ideas, platform "Managers bedrijfsvoering"	Frank Havens
Finance Ideas, platform Treasurers	Frank Havens
Sociaal netwerkoverleg gemeente Bergen, Gennep, Mook en Middelaar	Edwin Gijsbers
Woonkans, Werkgroep Bijzondere Bemiddeling	Diana Geene
Regionale overleggen gemeenten Noord-Limburg	Diana Geene
Veiligheidsregio Limburg Noord	Diana Geene
Provincie Limburg	Diana Geene
CorpoConnect Netwerkgroep leidinggevend	Diana Geene Robert Weijers

3 Woningverhuur en -verkoop

3.1. Huisvesten van de primaire doelgroep

3.1.1. *Woonruimteverdeling*

Het werkgebied van Destion is in de kop van Noord-Limburg sterk ingeklemd tussen Nijmegen en Venlo, en de Duitse grens en de Maas en hoort bij de regio Limburg. Mede om die reden is het niet vanzelfsprekend dat we aansluiten bij een regionaal woningtoewijzingssysteem zoals: Entree of Thuis in Limburg. Dat is dan ook de belangrijkste reden waarom we een door Destion zelf ontwikkeld woningtoewijzingssysteem op basis van een combinatie van distributie- en aanbodmodel hanteren. Bij Destion schrijven woningzoekenden zich via de website van Destion in en bouwen ze vanaf de inschrijfdatum inschrijfduur op. Wanneer een woning beschikbaar komt voor verhuur, wijzen we die toe aan diegene die op de woning heeft gereageerd en de langste inschrijfduur heeft. Uiteraard voor zover passend conform wet- en regelgeving.

Het inschrijf- en toewijzingsproces is volledig geautomatiseerd, en via de woningzoekendenportal MijnDestion beschikbaar. Woningzoekenden die bij Destion willen huren, kunnen zich als woningzoekende registreren. Dit kan eenvoudig, kosteloos en vrijblijvend via de website van Destion. Via MijnDestion kunnen zij ook reageren op het woningaanbod. Via een geprogrammeerde workflow, selecteert het ICT-systeem op basis van de toewijzingscriteria de kandidaat die als eerste voor de woning in aanmerking komt. De woningtoewijzingen zijn transparant en worden verantwoord op de website van Destion.

Weigeringsbeleid

Het gemak om te reageren heeft ook geleid tot een hoog aantal reacties op het woningaanbod. Veel van de kandidaten laten pas bij de toewijzing weten dat ze afzien van de woning. Daarom gaan we in 2024 een weigeringsbeleid invoeren om de werkdruk te verlagen en daaruit voortvloeiende vertragingen bij woningmutaties te voorkomen.

Om meer maatwerk te kunnen leveren bij woningtoewijzingen en meer recht te doen aan woningzoekenden met een urgente woonvraag, willen we ons toewijzingsbeleid evalueren en zo nodig wijzigen. Het kan zijn dat we buiten toewijzingen op inschrijfduur ook andere manieren van toewijzing gaan hanteren. Hierover zullen we in overleg treden met de Huurdersraad.

Sociale pensions

In 2022 en 2023 zijn er enkele sociale pensions in de verhuur gaan. Met deze voorziening willen we mensen die met spoed woonruimte nodig hebben als gevolg van crisissituaties zoals: echtscheiding of gezinsproblemen, snel aan zelfstandige en tijdelijke woonruimte helpen. De huurovereenkomst wordt voor maximaal 2 jaar aangegaan. De woningen zijn gestoffeerd en voorzien van de nodige keukenapparatuur. De toewijzing ervan wordt op basis van een crisissituatie door het team Mens en omgeving verzorgd. De gemeenten hebben op ons verzoek om dit te coördineren, afwijzend gereageerd.

3.1.2. *Inkomensgrenzen en passendheid*

Bij het toewijzen van de sociale huurwoningen moet Destion zich houden aan de wet- en regelgeving volgens de Woningwet. Daarin zijn de inkomensnormen en passendheidstoets van belang. Voor wat betreft de inkomensnorm wijzen we – als de wetgeving niet wijzigt - jaarlijks minimaal 92,5% van onze vrijgekomen sociale huurwoningen toe aan eenpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 44.035 (prijspeil 2023) of aan meerpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 48.625. 7,5% kunnen we toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. Deze ruimte benutten wij voor onze eigen huurders die doorstromen en een betaalbare woning achterlaten.

Met de passendheidstoets wordt ervoor gezorgd dat mensen met een laag inkomen niet in een te dure woning terecht komen. Huurtoeslagontvangers krijgen uitsluitend woningen toegewezen onder de aftoppingsgrenzen. Dit betekent dat we in 2024 streven naar 100% passend toewijzen en geen risico lopen op sancties vanuit de overheid.

3.1.3. *Vrije vestiging*

Zoals de Huisvestingswet bepaalt, is vrije vestiging voor iedereen in Nederland mogelijk voor iedereen die staat ingeschreven in een gemeentelijke basisadministratie én als woningzoekende staat ingeschreven. In de kleine kernen waar Destion werkzaam is, kan de sociale samenhang van een wijk of buurt hierdoor wel eens onder druk komen te staan. We zien dat er sprake is van een zogenaamde verdringingsmarkt. We volgen nauwlettend de instroom van nieuwe huurders van elders. Gemeenten stonden tot op heden niet open voor het invoeren van een Huisvestingsverordening.

Regionale huisvestingsverordening

Inmiddels zijn de gemeenten in Noord-Limburg doende met het opstellen en invoeren van een regionale huisvestingsverordening. Destion is betrokken in de spiegelgroep en heeft input geleverd. Met een dergelijke verordening kan men de instroom van woningzoekenden van buiten de gemeente beperken, maar ook bij woningtoewijzing voorrang geven aan de inwoners. Het is de bedoeling dat de inhoudelijke afstemming in 2024 wordt afgerond. In de huisvestingsverordening zal in ieder geval een urgentieregeling voor aandachtsgroepen worden opgenomen alsmede afspraken over de evenredige verdeling van deze aandachtsgroepen over de regio. In hoeverre de belangen van lokale inwoners in de verordening worden behartigd is op dit moment onvoldoende duidelijk.

3.1.4. *Leeftijdsvorrang en trouwe huurders*

De levensloopbestendige woningen wijzen we met voorrang toe aan woningzoekenden in de leeftijd 65+ en, bij het uitblijven van kandidaten, ook aan 55-plussers. Omdat deze woningen min of meer multifunctioneel zijn, kunnen ook andere doelgroepen in deze woningen wonen. Dus als de woning minder populair is bij ouderen, kunnen we deze ook aan andere jongere doelgroepen verhuren.

Levensloopbestendige nieuwbouwwoningen worden met voorrang toegewezen aan oudere huurders van Destion die in een gezinswoning wonen. In eerste instantie aan oudere huurders uit het betreffende dorp en als zich daar onvoldoende huurders zich melden aan huurders uit de gemeente. Hierdoor ontstaat doorstroming in de bestaande woningvoorraad en dus ruimte voor woningzoekenden die gezinswoningen zoeken. Huurders van Destion die zo een gezinswoning vrijmaken, kunnen daarvoor een financiële tegemoetkoming ontvangen.

3.1.5. *Woningruil*

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

3.1.6. *Starters en primaire doelgroepen*

Van 2.302 (98,3%) woningen ligt de huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens en van 2.197 (93,8%) woningen onder de eerste aftoppingsgrens. Dit is hoger dan de voorgaande prognose. Toen lagen de percentages op 98,0% en 91,4%. Hiermee zijn nog bijna alle woningen bereikbaar voor huishoudens met een laag inkomen. In onderstaande tabel staat de verdeling van de huurprijsklassen.

Woningvoorraad naar prijsklasse per 1 september 2023*

**	< € 452,20	€ 452,20 - € 647,19	€ 647,19 - € 693,60	> € 693,60	Totaal
Totaal absoluut	227	1970	105	41	2.343
Totaal relatief	9,7%	84,1%	4,5%	1,7%	100%

* Exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen Zorggroep, Proteion en Dichterbij

** Prijsklassen volgens Huurprijsbeleid MG 2023-01

Destion hanteert met het inschrijfduurcriterium een eenvoudige toewijzingssystematiek. Hierdoor zijn de kansen voor de verschillende groepen woningzoekenden nagenoeg gelijk. Starters komen daarbij op dezelfde voorwaarden als doorstromers, in aanmerking voor een sociale huurwoning. Wel kunnen zij achterstand in inschrijfduur oplopen doordat ze zich pas vanaf 18 jaar kunnen inschrijven.

Het aantal mutaties was de laatste jaren met een gemiddeld percentage van ongeveer 6% niet hoog. Voor 2023 verwachten wij uit te komen op een lager percentage. Voor 2024 gaan wij uit van voortzetting van deze laatste trend en rekenen met een mutatiepercentage van 5,5%.

Wel neemt het aantal woningzoekenden nog steeds toe. De tijd tussen de datum van inschrijving en datum huurcontract (inschrijftijd) neemt nog steeds toe. De inschrijftijd is gemiddeld acht jaar en drie maanden (99 maanden). Sinds enkele jaren registreren we ook de zogenaamde zoektijd. Dit is de tijd dat een nieuwe huurder actief op zoek is geweest naar een woning tot aan de toewijzing en wordt gemeten vanaf de eerste reactie van de woningzoekende op een aangeboden woning. De gemiddelde zoektijd bedraagt momenteel bijna drie jaar (35 maanden). Dit is veel korter dan de inschrijftijd, maar een lange, en nog steeds stijgende, wachttijd voor (dringend) woningzoekenden.

Door levensloopbestendige nieuwbouwwoningen met voorrang toe te wijzen aan oudere huurders van Destion die daardoor een gezinswoning vrijmaken, bevorderen we het langer zelfstandig kunnen blijven wonen in een levensloopbestendige woning, maar vooral de interne doorstroming. Hiermee komen gezinswoningen vrij die weer verhuurd of verkocht kunnen worden aan andere woningzoekenden zoals starters.

Maar ook bij toewijzing aan ouderen in een eigen woning komt een woning vrij. Helaas zijn dat vaak duurdere woningen die voor starters veelal niet haalbaar zijn.

3.1.7. Bijdrage betaalbaarheid

Huurders met recht op huurtoeslag kunnen door de passendheidsnorm alleen nog maar woningen tot de aftoppingsgrens huren. Het aandeel bereikbare woningen bij Destion komt voor die mensen uit op ongeveer 98% en daarmee is een groot deel bereikbaar én betaalbaar. Door onder andere hoge kosten, een hoog aantal WWS-punten en de gestegen rente, lukt het niet meer om nieuwbouwwoningen met een huurprijs onder de eerste of tweede aftoppingsgrens te verhuren. De aanvangshuurprijzen van de nieuwe woningen komen dan ook in de buurt van de liberalisatiegrens.

De in 2023 gerealiseerde wettelijke huurverlaging voor de sociale minima naar € 575,03 heeft een aanzienlijk deel van de huurders van Destion bereikt. Van 400 woningen zijn de huren verlaagd. Dit is echter maar van tijdelijke aard, want bij een mutatie zal de huur weer worden geharmoniseerd.

3.1.8. Urgentie Vergunninghouders

Het COA koppelt vergunninghouders aan specifieke gemeenten. Vergunninghouders worden sinds enkele jaren niet meer automatisch met een urgentie gehuisvest. Destion heeft met de drie gemeenten afgesproken dat ze dit onder voorwaarden wel wil doen, maar dan dienen de gemeenten wel mee zorg te dragen voor de kwaliteit van de woning en de leefbaarheid eromheen.

Daarbij zijn regelgeving, verantwoordelijkheden en voldoende spreiding van personen rondom de woningtoewijzingen bepalend. Bij het huisvesten van vergunninghouders houden we rekening met de passendheid van de woning en de dichtheid van deze doelgroep in de straat, wijk of gebouw. In de prestatieafspraken met de drie gemeenten, hebben we daarvoor in beginsel een aandeelpercentage van 7,5 afgesproken.

Medische urgentie

Woningzoekenden met een door de gemeente afgegeven WMO medisch verhuisadvies, komen met voorrang in aanmerking voor een passende woning. Samen met de belanghebbende wordt een zoekprofiel van de noodzakelijke woning opgesteld. Zodra een geschikte en passende woning beschikbaar is, dient men deze te accepteren. Wanneer men dat niet doet, vervalt de urgentie.

4 Gebouw en woonomgeving

Ondanks dat het ondernemingsplan 2018 – 2022 "Mensenwerk" zijn einddatum heeft bereikt, is het op hoofdlijnen nog volop actueel. Omdat de directiebestuurder voor 2024 zijn vertrek heeft aangekondigd, wordt daarna een nieuw plan opgesteld. De visie en doelstellingen uit het huidige plan sluiten nog goed aan bij de opgave en taken die Destion heeft te realiseren. Wel zijn vorig jaar de Nationale Prestatieafspraken (NPA) van kracht geworden. Daarin zijn verdergaande afspraken gemaakt over nieuwbouw van woningen en de verduurzaming en betaalbaarheid ervan. Deze onderdelen maken al jaren deel uit van de strategische koers van Destion.

Nieuw is wel dat de bouw van nieuwbouwwoningen moet worden versneld. De vraag naar woningen (en ook sociale huurwoningen) in Nederland is de laatste jaren explosief gestegen. De verwachtingen in 2013 waren dat er juist een overschot aan woningen zou gaan ontstaan en provincies met gemeenten gingen destijds dan ook de bouw van nieuwbouwwoningen beperken.

Bij het opstellen van dit Activiteitenplan en begroting 2024 is het huidige ondernemingsplan min of meer richtinggevend. Voor de vastgoed- en portefeuillestrategie is er ten opzichte van dit strategisch plan weinig veranderd. In hoofdlijnen komt dit op het volgende neer: het verder afbouwen van gezinswoningen en toevoegen van levensloopbestendige woningen. Daarnaast is het verder verduurzamen van de bestaande woningen nog steeds een belangrijke ontwikkeling.

Actuele vastgoedportefeuille

Onze actuele vastgoedportefeuille is in de onderstaande tabel weergegeven.

Aantal verhuureenheden en woningen per gemeente op 1 september 2023

Soort	Bergen	M&M	Gennepe	Totaal
Gezinswoningen	706	261	271	1238
Levensloopbestendige woningen	336	76	151	563
Woningen een- en tweepersoonshuishoudens	32	25	0	57
Appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens	79	115*	33	227
Gezinsappartementen	24	6	0	30
Seniorenappartementen	60	66	86	212
Woonwagens met standplaatsen	4	4	0	8
Sociale pensions	4	0	4	8
<i>Subtotaal totaal aantal woningen</i>	<i>1245</i>	<i>553</i>	<i>545</i>	<i>2343</i>
Zorgappartementen Proteion	0	0	36	36
Groepswoningen/eenheden, Proteion	0	0	27	27
Huurappartementen, De Zorggroep	50	0	0	50
Zorgappartementen, De Zorggroep	44	0	0	44
Groepswoningen/eenheden, De Zorggroep	(6) 38	0	0	(6) 38
Groepswoningen/eenheden, Dichterbij	(4) 39	(3) 20	(8) 35	(15) 94
Groepswoningen/eenheden, Helder Beschermd Wonen	0	(2) 10	0	(2) 10
Kleinschalige woonvoorzieningen (Coconwoning + Driestroomhuis)	(1) 6	0	(1) 8	(2) 14
Ontmoetingsruimten	2	0	4	6
Zelfstandige garages	40	9	26	75
Verhuureenheden brede scholen	6	6	0	12
Uitvaartcentrum/ Activiteitencentrum	1	0	0	1
Multifunctionele centra	2	1	0	3

Dagbesteding Proteion	0	0	1	1
Kantoor Destion	0	0	1	1
Schuur Eldershof	2	0	0	2
Totaal aantal verhuureenheden en woningen	1475	599	683	2.757

**Waarvan 9 appartementen in de gemeente Heumen*

4.1. Strategisch Voorraad Beleid (SVB)

In 2018 is een strategisch voorraadbeleidsplan op wijkniveau opgesteld. Hierin is vastgelegd op welke wijze de wijken in de toekomst moeten worden beheerd; onderhouden, renoveren, vernieuwen, verduurzamen, slopen met herontwikkeling of verkopen.

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

4.2. Kwaliteit van het woningbezit

De woningen van Destion staan er onderhoud technisch gezien goed bij en ook op het gebied van duurzaamheid zijn al flinke stappen gezet. Dat blijkt onder andere uit de resultaten van de Aedes Benchmark 2022. Voor zowel onderhoud als duurzaamheid scoort Destion een A-rating in 2022. Maar ook in de Atrienis Energiemonitor 2023 die inzicht geeft in de energieprestaties van woningcorporaties per 1 januari 2023 is Destion de winnaar in Zuidoost Nederland. Ruim 90 corporaties met in totaal 750.000 woningen leveren hiervoor gegevens aan.

Om de kwaliteit van ons bezit op peil te houden voeren we jaarlijks Planmatig Onderhoud uit en gaan we de aankomende jaren bij een deel van ons bezit groot onderhoud uitvoeren.

Voor een deel van de woningvoorraad hebben we in de toekomst ingrijpend onderhoud in de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) opgenomen. Uiteraard zijn alle noodzakelijke onderhoudsactiviteiten begroot. Deze MJOB begroting is in het softwareprogramma Vastware opgesteld en is een belangrijk onderdeel voor het opstellen van een nauwkeurige en betrouwbare Financiële Meerjaren Prognose (FMP). In de FMP 2024-2033 hebben we behalve een verdergaande verduurzaming ook het CO₂-neutraal maken van de woningen voor 2050 opgenomen.

4.2.1. Verbeteren en in stand houden van de vastgoedvoorraad

De belangrijkste methode voor het 'beheersbaar' in stand houden van de woningkwaliteit, is het planmatig onderhoud. Hiermee voorkomen we dat woningen in een slechte onderhoudsstaat terechtkomen. In de meerjaren onderhoudsbegroting zijn alle planmatige onderhoudsactiviteiten begroot. Maar daarnaast is in de begroting ook rekening gehouden met onderhoudsgebreken die we niet hebben (kunnen) voorzien, of die we op verzoek van de huurder uitvoeren.

4.2.2. Groot onderhoud en renovaties

Voor 2024 zijn vijf groot onderhoudsprojecten opgenomen. Twee van deze projecten zijn begroot en gestart in 2023, maar oplevering vindt plaats in 2024. Wanneer we diverse planmatige onderhoudswerkzaamheden samenbrengen, zien we dit als groot onderhoud. Op die onderhoudsmomenten kijken we ook of het project een esthetische of energetische opwaardering nodig heeft. Als dat zo is, wordt dat ook meegenomen. Hiermee kunnen we tegen relatief lage meerkosten, het project naar een hoger niveau tillen.

4.2.3. Transformatie vastgoedportefeuille

Door de verkoop van bestaande huurwoningen en de bouw van nieuwe levensloopbestendige woningen vindt de noodzakelijke transformatie van de vastgoedportefeuille verder plaats.

Behalve dat de nieuwe woningen beter aansluiten bij de toekomstige doelgroepen, dragen ze ook bij aan de klimaatdoelstellingen en het bereiken van een CO²-neutrale vastgoedportefeuille. De gemiddelde EI verbetert door deze strategie en tevens neemt de bouwkundige kwaliteit van de woningen en installaties toe. De laatst opgeleverde nieuwbouwwoningen hebben een A++++ energielabel en voldoen daarmee aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). De energielabels hebben een geldigheidsduur van 10 jaar. Dit betekent automatisch dat de woningen uiterlijk binnen tien jaar opnieuw opgenomen worden. Als er wijzigingen aan woningen hebben plaats gevonden, bijvoorbeeld door zonnepanelen aan te brengen, worden de woningen opnieuw opgenomen en afgemeld. Deze werkzaamheden worden door Vooruit uitgevoerd. Voor 2024 is hiervoor een bedrag van € 40.000 begroot.

4.2.4. Verduurzamen naar CO²-neutraal

Door tussentijdse ingrepen in en aan de woningen en installaties én de veranderende methodieken rondom het energielabel, is het bijna onmogelijk om een actuele en nauwkeurige stand van zaken weer te geven. De EI-score is alleen nog beschikbaar voor de woningen die met de oude systematiek NV 2015 zijn opgenomen. Vanaf 2021 is er een nieuwe systematiek NTA 8800 van toepassing en hier volgt geen EI-score meer uit, maar een EP2 score. Bij de EP2-score hoort weer een nieuwe puntenwaardering.

Er zijn nu 1653 afgemelde labels NV 2015, 568 afgemelde labels NTA 8800 en 129 pre-labels (geen geregistreerd label). Er zijn nu dus twee verschillende waardes die gekoppeld worden met het afgemelde Energielabel en een waarde die nog niet definitief is. Hierdoor is het niet mogelijk om een gemiddelde waarde te berekenen. Van de 1653 afgemelde labels NV 2015, komt de gemiddelde EI nu uit op een waarde van 1,24, dat staat gelijk aan label B. De 477 afgemelde labels NTA 8800 hebben een gemiddelde EP2 van 177,04 wat ook gelijk staat aan label B. Van de pre-labels is de uitkomst te onzeker, waardoor we daar geen uitspraken over kunnen doen.

Op basis van de afgemelde labels komt de gemiddelde EI en EP2 per gemeente op dit moment uit op:

Bergen	EI 1,22 (887 VHE) Label B	EP2 178,58 (269 VHE) Label B
Gennep	EI 1,19 (372 VHE) Label A	EP2 168,53 (166 VHE) Label B
Mook en Middelaar	EI 1,30 (394 VHE) Label B	EP2 183,68 (133 VHE) Label B

Daar waar in de kernvoorraad de Energie Index te hoog is, nemen we in onze onderhoudsprogramma's isolatie- en/of installatiemaatregelen op, welke zorgen voor een verdere reductie van de CO² uitstoot en verbetering van de EI-index. Bijna alle woningen van Destion zijn op alle gebouwonderdelen binnen de mogelijkheden, maximaal geïsoleerd. Een voor de hand liggende vervolgstap was dan ook het aanbrengen van PV-zonnepanelen en aansluitend vanaf 2026 het vervangen van cv-ketels door warmtepompen.

4.2.5. Zonnepanelen

Tot en met eind 2023 zullen er ongeveer 1250 woningen voorzien zijn van zonnepanelen. Met de ondertekening van de Nationale prestatieafspraken door BZK, VNG, Aedes en de Woonbond, zijn bindende afspraken gemaakt over de volkshuisvestelijke inzet die corporaties gaan leveren door middel van de door afschaffing van de verhuurderheffing toegenomen investeringscapaciteit. Dit betekent onder andere meer onderhoud, meer bouwen, maar vooral ook verder verduurzamen. Omdat de verhuurderheffing moet worden ingezet op de diverse bedrijfsonderdelen, hebben we vanaf 2023 het aantal woningen dat jaarlijks wordt voorzien van zonnepanelen verdubbeld 1994 naar ongeveer 500 per jaar. Daarmee komen we tegemoet aan de verduurzamingsvoorwaarden van de afschaffing van de verhuurderheffing. Met deze verdubbeling verwachten we dat eind 2025 het zonnepanelenproject kan worden afgewikkeld. Om deze reden is het investeringsbudget voor het plaatsen van zonnepanelen verhoogd naar € 2.000.000 per jaar. Zes panelen worden zonder kosten voor de huurder geplaatst en deze kan tegen een huurverhoging het aantal panelen uitbreiden tot maximaal 12 per woning. Tot op heden komt het gemiddeld aantal panelen per woning uit op 8,1.

4.2.6. *Veiligheidsvoorzieningen*

Behalve een dak boven hun hoofd, is veiligheid voor onze huurders erg belangrijk. In de afgelopen jaren hebben we hier aanzienlijk geïnvesteerd. Aan de wettelijke verplichting voor de aanwezigheid van een rookmelder op elke verdieping van een woning per 1 juli 2022 is voldaan. Vanzelfsprekend is het van belang dat we aandacht blijven houden voor veiligheidsaspecten in het algemeen. Denk hierbij aan veilige en voldoende verlichte achterpaden, het aanbrengen en/of onderhouden van valbeveiligingen op platte daken, periodiek testen van brandmeldinstallaties en het voorkomen van besmettingen t.g.v. legionella in waterleidingen.

4.2.7. *Asbest risico-inventarisatie*

Van elk type woning dat voor 1994 is gebouwd hebben we geïnventariseerd of er bouwdelen zijn waarin asbest is verwerkt. De huurders van deze woningen hebben we hierover schriftelijk geïnformeerd. In de woning is een sticker in de meterkast aangebracht, die aangeeft welke gebouwdelen asbesthoudend zijn. De asbestinventarisatie is vertaald in een asbestbeleidsplan.

Asbestinventarisaties worden over het algemeen alleen nog uitgevoerd bij planmatig en groot onderhoud en mutatieonderhoud. Voor deze inventarisaties hebben we een raamovereenkomst afgesloten met adviesbureau van de Poel. Na het noodzakelijk saneren wordt de meterkastkaart aangepast. De jaarlijkse kosten voor asbestinventarisatie én het verwijderen van asbest zijn enorm hoog. Deze kosten maken deel uit van het planmatig onderhoud 2024.

4.3. In stand houden van de voorraad

In de volgende tabel staan de onderhoudswerkzaamheden die voor 2024 in de MJOB zijn begroot.

Onderhoudsbegroting 2024

Onderhoudssoort	Totaal
Planmatig onderhoud	██████████
Contractonderhoud	██████████
Klachtenonderhoud	██████████
Basispakket serviceonderhoud	██████████
Mutatieonderhoud	██████████
Totaal	██████████

4.3.1. *Planmatig Onderhoud*

Voor een goed behoud van de woningen, gebouwen en installaties, is het planmatig onderhoud de belangrijkste activiteit. Het is ook de grootste kostenpost in de onderhoudsbegroting. In het budget planmatig onderhoud 2024 is daarnaast het uitvoeren van Badkamer- Keuken- en Toilet (BKT)-renovaties opgenomen en een vijftal groot onderhoudsprojecten. In de volgende tabel staan de voor 2024 geplande onderhoudswerkzaamheden uitgesplitst naar kostensoort voor onze woningen. Afhankelijk van de situatie laten we dit onderhoud gecombineerd aan de woningen uitvoeren.

Planmatig Onderhoud 2024 per kostensoort

Omschrijving	Begrote kosten
Asbest	██████████
BKT-renovaties	██████████
Kozijnen, ramen, deuren, overstek, luifels en zonwering	██████████
Buitenschilderwerk en beglazing	██████████
Binnenschilderwerk en – inrichting	██████████
Daken, dakgoten, hwa, dakramen, -luiken en -vensters	██████████
Natuurwet	██████████
Metsel- en voegwerk	██████████
Cv-ketels incl. warmwatervoorziening en warmtepompen	██████████
Klimaatbeheersingsinstallaties	██████████
Liftinstallaties en automatische deuren	██████████
Diverse installaties	██████████
Terreininrichting	██████████
Groot onderhoud diverse projecten	██████████
Totaal	██████████

4.3.2. Contractonderhoud

Voor veel bouwonderdelen c.q. bouwelementen in en aan woningen en woongebouwen zijn in het verleden onderhoudscontracten afgesloten. Denk hierbij aan onderhoud aan cv-installaties, liften, brandmeldinstallaties, automatische deuren etc. Deze contracten zijn het afgelopen jaar allemaal geïndexeerd en opgenomen in de MJOB. Daarnaast is er nieuwbouw toegevoegd aan ons bezit en zijn er groot onderhoudsprojecten opgeleverd waar contracten voor installaties en groen zijn afgesloten. Deze zijn allemaal opgenomen in de begroting contractonderhoud voor 2024. Door deze uitbreiding van contracten is het begrote bedrag voor 2024 een stuk hoger dan in 2023.

4.3.3. Klachtenonderhoud

Het klachtenonderhoud dat Destion aan de woningen en installaties uitvoert, wordt uitgevoerd als reactie op onvoorziene gebreken of een calamiteit. Meestal zijn dit storingen en gebreken aan de technische installaties en kleine gebreken aan de woning, zoals disfunctioneren van ramen of deuren. In 2023 verwachten we een overschrijding van het budget voor klachtenonderhoud. Vanwege ziekte van 1 van onze vakmannen zijn er veel opdrachten aan derden verstrekt wat kostenverhogend heeft gewerkt. Voor 2024 hebben we hetzelfde budget begroot voor klachtenonderhoud als in 2023. We verwachten dat onze vakmannen weer op sterkte zijn waardoor we zelf meer werkbonnen voor klachtenonderhoud kunnen uitvoeren dan het afgelopen jaar.

4.3.4. Onderhoudsservice

Als extra dienst bieden we onze huurders kosteloos een onderhoudsservice aan. Hierin zit een groot aandeel huurdersonderhoud dat normaliter volgens het Besluit kleine herstellingen (Artikel 240 boek 7 van BW) voor rekening van de huurders komt. De reden dat we voor deze verdergaande service hebben gekozen, is dat een nieuwe huurder vaak wordt geconfronteerd met een gebrek dat tijdens het gebruik en eventuele lange woonduur van een voorgaande huurder is ontstaan. De werkzaamheden worden vooral uitgevoerd door onze eigen vakmannen. Omdat veel mensen het schoonmaken van de dakgoten niet uitvoeren en dit per adres erg verschilt van intensiteit, hebben we sinds enkele jaren ook het schoonmaken van de dakgoten toegevoegd.

4.3.5. *Mutatieonderhoud*

Wanneer een huurder de huurovereenkomst beëindigt, inspecteren we de woning met de vertrekkende huurder. Daarna leveren we de woning aan de nieuwe huurder op. Daarbij worden mutatiewerkzaamheden uitgevoerd om de woning weer voor verhuur geschikt te maken. Deze mutatiewerkzaamheden variëren enorm per woning en zijn sterk afhankelijk van de leeftijd van de woning en installaties, het bewonersgedrag van de vertrekkende huurder en de periode dat een vertrekkende huurder in de woning heeft gewoond.

Ondanks dat we in 2023 een overschrijding van de begroting mutatieonderhoud verwachten, houden we de onderhoudskosten voor woningmutaties voor 2024 gelijk aan de begroting 2023. Het afgelopen jaar kregen we te maken met een piek aan mutaties van woningen, waarvan bewoners langer dan 40 jaar in dezelfde woning hebben gewoond. We gaan ervan uit dat dit een uitzondering was. In 2024 verwachten we vooral op de kleine mutaties kosten te besparen doordat per 1 oktober 2023 een uitbreiding van het team van vakmannen heeft plaats gevonden. Deze nieuwe medewerker zal vooral de kleine mutaties uitvoeren die de afgelopen jaren door bedrijven zijn uitgevoerd.

4.3.6. *Investerings en leefomgeving*

Werkzaamheden die als investering aangemerkt worden en werkzaamheden die uitgevoerd worden ter bevordering van de leefomgeving worden apart begroot.

Investerings 2024

	Totaal
Investerings t.b.v. Dakveiligheid	████████
Investerings i.k.v. Duurzaamheid	████████
Investerings tijdens Groot Onderhoud	████████
Leefomgeving / investeringen bij mutatie en/of individuele verbeteringen	████████
Zonnepanelen	████████
Totaal	████████

Het afgelopen jaar hebben we van platte daken op hoge gebouwen risico inventarisaties laten maken in het kader van veilig werken op hoogte. Bij een aantal daken gaan we maatregelen treffen om veilig te kunnen werken op deze daken als er werkzaamheden uitgevoerd moeten worden.

Investerings in het kader van duurzaamheid zijn bijvoorbeeld energiebesparende maatregelen zoals het aanbrengen van LED-verlichting. Daarnaast gaan we in 2024 een voorzichtige start maken met hybride oplossingen tijdens het vervangen van cv-ketels. Tevens onderzoeken we de mogelijkheden om een aantal woningen die daar geschikt voor zijn all electric te maken m.b.v. HT Warmtepompen.

Tijdens groot onderhoudsprojecten worden aanvullende isolatiemaatregelen uitgevoerd zoals het aanbrengen van geïsoleerde dakplaten tijdens het vervangen van dakpannen. Ook het aanbrengen van MV(mechanische ventilatie)-installaties tijdens groot onderhoud is begroot bij investeringen.

Net als in 2023 wordt ook in 2024 weer 2 miljoen euro begroot voor het aanbrengen van zonnepanelen op onze woningen.

Bij een appartementencomplex in Mook is een verzoek gekomen om de toegang tot de ondergrondse bergingen te verbeteren. Hiervoor is een budget opgenomen in de begroting voor investeringen in de leefomgeving evenals mogelijke investeringen bij mutatie.

4.4. *Nieuwbouwwoningen*

Het aantal personen op zoek naar een huurwoning bij Destion is de laatste jaren erg hoog. We zien dat het 'type' woningzoekenden sterk is veranderd naar met name een- en tweepersoons huishoudens in alle leeftijdscategorieën.

De focus van Destion bij nieuwbouwwoningen ligt daarom sterk op levensloopbestendige woningen en kleinere appartementen voor 1 en 2-persoonhuishoudens. Gezinswoningen worden bij uitzondering alleen nog maar gerealiseerd als dat in het bouwplan of stedenbouwkundig gewenst is.

Met de gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt waarbij ook de Nationale Prestatieafspraken zijn meegenomen. Dat betekent dat we ons sterker maken voor de bouw van meer nieuwbouwwoningen dan enkele jaren geleden van ons verwacht werd. Hiervoor zijn we vooral op zoek naar mogelijke bouwlocaties en overleggen we met projectontwikkelaars voor participatie in hun bouwprojecten.

4.4.1. *Bouwlocaties nieuwbouwprojecten*

Voor de eigen ontwikkeling van huurwoningen richtte Destion zich alleen nog maar op bouw- en woonrijpe kavels. Omdat deze nauwelijks beschikbaar zijn of komen, zijn we grondposities aan het innemen om deze voor woningbouw te (her)bestemmen. De voorkeur gaat echter uit naar bouwrijpe (gemeentelijke) bouwlocaties. Als de bouw kavels en eventueel bijkomende kosten te hoog uitvallen, zullen we, in verband met het hogere risicoprofiel, zorgvuldig overwegen of het project haalbaar is.

Destion is ook in gesprek met enkele projectontwikkelaars over de aankoop van turnkey woningen. Daarbij neemt de ontwikkelaar alle voorbereidingskosten en -risico's voor zijn rekening en maakt Destion al in de initiatieffase duidelijke en niet vrijblijvende koopafspraken met de bijbehorende kwaliteits- en prijskaders en betalingstermijnen. Bij deze ontwikkeling bepaalt de ontwikkelaar de koopsom (de stichtingskosten), terwijl bij een eigen ontwikkeling de investeringskosten de stichtingskosten zijn. Turnkeyprojecten zijn over het algemeen duurder en hebben meestal ook een lagere prijskwaliteitverhouding.

4.4.2. *Bouwkosten- en rentestijgingen*

Omdat de vraag groot was en het aanbod klein, zijn de afgelopen jaren de bouw- en planontwikkelingskosten enorm gestegen. Nu de ECB de rente in stappen heeft verhoogd, neemt ook betaalbaarheid (en dus ook vraag) van de koopwoningen af. Hierdoor zullen de bouwkosten zich waarschijnlijk stabiliseren of misschien wel afnemen en komen materialen en mankrachten weer beschikbaar. Maar er bestaat een kans dat opgaven uit de Nationale Prestatieafspraken, die de woningcorporaties opgelegd hebben gekregen in ruil voor de afschaffing van de Verhuurderheffing, een grote vraag naar bouwmaterialen, isolatiematerialen en duurzame installaties in stand houden.

We gaan hoe dan ook een spannende tijd tegemoet; verplichtingen vanuit de Nationale Prestatieafspraken en een woningmarkt die door de hoge rente en schaarste aan grondstoffen en personeel verandert. In de financiële meerjarenprognose (FMP) houden we uiteraard zoveel mogelijk rekening met al deze ontwikkelingen. In 2024 starten we, onder voorbehoud dat alle procedures volgens plan verlopen, met de realisatie van de in het volgende hoofdstukken genoemde nieuwbouwwoningen.

4.5. *Nieuwbouwprojecten sociale huurwoningen in uitvoering*

In 2023 zijn we begonnen met de daadwerkelijke bouw van onderstaande woningen. Deze zullen in 2024 worden opgeleverd en in gebruik genomen.

11 kleine appartementen Rijksweg 35, Milsbeek

Dit is een turnkeyproject dat is ontwikkeld door Aannemersbedrijf Janssen Groesbeek. De bouwstijl sluit aan bij de bakkerij die hier stond en is gesloopt. Bij dit project is het basis-bestek van Destion van toepassing. Alle appartementen beschikken over eigen bergingen en parkeerplaatsen.

8 levensloopbestendige woningen, Draaischijf Milsbeek

Dit project is op traditionele wijze door Destion ontwikkeld op een bouwrijpe bouwlocatie die we van de gemeente Gennep hebben gekocht.

Het zijn 8 levensloopbestendige woningen die door Novaedes uit Boxmeer zijn ontworpen en na een onderhandse aanbesteding, door bouwbedrijf Van Oijen uit Boxmeer worden gebouwd.

Het project bestaat uit twee blokken van vier woningen. Het woonoppervlak, de uitrusting en kwaliteit is gelijk aan dat van eerdere nieuwbouwprojecten. Daarbij is gekozen voor duurzame én onderhoudsarme materialen zoals onder andere keramische dakpannen en kunststof kozijnen.

De architectuur waarvoor is gekozen is afgestemd op het woon-zorggebouw dat naast de woningen wordt gebouwd.

4 (tot 18) levensloopbestendige woningen, twee appartementen en een huiskamer, Kalboerstraat Gennep

In 2023 is het bestemmingsplan voor de bouw van deze levensloopbestendige woningen vastgesteld. Bij het schrijven van dit activiteitenplan was door een omwonende beroep aangekend bij de Raad van State. In de hoop dat dit spoedig wordt ingetrokken, wordt in 2023 nog begonnen met het maken van het definitief ontwerp. Het plan is afgeleid van het ontwerp dat in 2020 in samenwerking met Destion en architectenbureau Liedenbaum is opgesteld.

Het plan is ontworpen door Weusten-Liedenbaum architecten uit Arnhem en is gebaseerd op een eerder gerealiseerd bouwplan aan de Dieseltram in Gennep. Het bestaat uit maximaal 18 levensloopbestendige woningen, twee appartementen en een gezamenlijke huiskamer. Het is een gezamenlijk project van Destion met de CPO-stichting Kalboerhof uit Gennep. Dit Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) voor de koopwoningen wordt door de stichting gecoördineerd. Destion heeft in 2022 de bouw kavels van de gemeente Gennep gekocht en zal deze aan de uiteindelijke CPO-kopers doorleveren. CVK uit Siebengewald is als aannemer van het eerdere plan aan de Dieseltram lid van het bouwteam.

Onduidelijk is hoeveel koopwoningen er daadwerkelijk worden gebouwd, omdat dit afhankelijk is van het aantal kopers. Gezien het huidige koopwoningensentiment, kan dit aantal lager uitvallen dan aanvankelijk werd verwacht. Dat is dan ook de reden dat we in de begroting rekening houden met de bouw van het maximaal aantal woningen. Destion staat bij de gemeente Gennep garant voor de bouw van alle 20 woningen, ook als er onvoldoende kandidaten zijn voor de (maximaal) 14 CPO koopwoningen.

4.6. Nieuwbouwprojecten sociale huurwoningen in voorbereiding

Van enkele projecten zijn de planvoorbereidingen zo vergevorderd, dat er (hopelijk) in 2024 wordt begonnen met de realisatie ervan. De betreffende projecten en de status ervan zijn hieronder beschreven.

10 levensloopbestendige, 5 gezinswoningen en 35 appartementen met een ontmoetingsruimte, Molenhoek-Zuid Molenhoek

In het plangebied Molenhoek-Zuid worden door ontwikkelcombinatie Van de Klok, Jansen Bouwontwikkeling en Exploitatiemaatschappij Molenhoek, 250 woningen - waarvan 20% sociale huur - gebouwd. Met de ontwikkelcombinatie is overeenstemming over de aankoop en koopsom van deze turnkey woningen bereikt. Deze zijn gebaseerd op marktconformiteit en niet zoals bij eigen ontwikkelingen, op werkelijke stichtingskosten. Dat betekent dat er een hogere prijs wordt betaald voor woningen en appartementen met een lagere prijs-kwaliteitverhouding als bij eigen ontwikkelingen. Hierdoor zullen de aanvangshuren hoog uitvallen tot tegen de liberalisatiegrens.

In 2023 is het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Mook en Middelaar vastgesteld, maar daarop is beroep bij de Raad van State aangekend. Ondertussen is er wel met LSWA-architecten uit Oirschot gewerkt aan het tot stand komen van een ontwerpplan van diverse type woningen en een ontmoetingsruimte.

Wanneer het bezwaar van tafel is, kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd en na het bouwrijp maken van het perceel, kan half 2024 worden begonnen met de bouw van de woningen. Deze zullen dan in het tweede kwartaal van 2025 worden opgeleverd.

7 levensloopbestendige en 9 gezinswoningen, Heiveld Milsbeek

Met Van de Klok uit Nijmegen hebben we overeenstemming over de koop van 16 woningen in het plan Heiveld in Milsbeek bereikt. Het bestemmingsplan is vastgesteld en ook hier is beroep daartegen aangetekend.

Het plan is eveneens ontworpen door LSWA-architecten uit Oirschot. Mocht het beroep snel van tafel gaan, dan kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd en zou er half 2024 kunnen worden begonnen met de bouw van de woningen. Deze zullen in het tweede kwartaal van 2025 gereed zijn.

6 appartementen, Kerkplein Middelaar

Het ontwerp van dit bouwplan is al jaren geleden door architectenbureau Olieslagers gemaakt. Hiervoor kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Voor deze bouwlocatie die eigendom is van de gemeente Mook en Middelaar, zijn de koopafspraken al vele jaren geleden vastgelegd. Daarbij zijn ook afspraken gemaakt over twee woningbouw kavels aan de Huissestraat.

Op verzoek van de gemeente Mook en Middelaar en de hoogwaterbescherming projectgroep "Lob van Gennep" zijn de plannen nog niet tot uitvoering gebracht. Men wil voor deze locatie nabij een belangrijke beschermingsdijk onderzoeken of er zogenaamde koppelkansen zijn en een ander inrichtings-/bouwplan mogelijk is.

Duidelijk is dat de bouw doorgang zal vinden, maar onduidelijk is aan te geven met welk bouwplan en wanneer. In dit Activiteitenplan en begroting 2024 is zekerheidshalve rekening gehouden met de bouwstart van de 6 appartementen.

4.7. Bouwprojecten in acquisitie/onderzoek

Naast bovenstaande bouwprojecten zijn we voortdurend bezig met de acquisitie of voorbereiding van nieuwe bouwprojecten. Hierover zijn we onder andere in gesprek met projectontwikkelaars en gemeenten. Hieronder staat per dorp de projecten genoemd waarover momenteel serieus gesproken wordt. Maar waarvan onzeker is of deze ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. In de financiële meerjarenprognose (FMP) is zekerheidshalve wel rekening gehouden met de bouw van deze woningen. Met zachte plannen is geen rekening gehouden. Wanneer deze zich aandienen, zullen deze - voordat ze worden opgepakt - in een FMP-scenario analyse worden beoordeeld.

Dorp	Met wie	Aantal	Type(s)	Periode
Mook en Middelaar	Gemeente Mook en Middelaar	30	Flexwoningen crisisopvang	2024-2025
Afferden	Destion	10	Herontwikkeling bestaand gebouw naar kleine woningen/studio's	2024-2026
Nieuw Bergen	Destion/projectontwikkelaar	20	Levensloopbestendige woningen en appartementen	2024-2027
Mook	Destion	6	Kleine woningen/tiny houses	2025-2027
Gennep	Projectontwikkelaar	22	Levensloopbestendige- en gezinswoningen met appartementen	2025-2027
Gennep	Destion	4	Woonwagenstandplaatsen	2025-2027
Milsbeek	Destion	10	Herontwikkeling bestaande woninglocatie Kanonskamp	2026-2028
Middelaar	Destion	10	Herontwikkeling Dorpsstraat	2026-2029
Totaal		106		

4.8. Bouwprojecten voor zorg (en welzijn)

De vergrijzing is in volle gang en alle demografische modellen laten een stijging van het aantal ouderen zien van 34% nu tot ongeveer 46% in 2040. Daarna vlakt het volgens het CBS tijdelijk iets af waarna het vanaf 2060 verder oploopt naar 50% in 2070.

Dus voldoende redenen om vooral levensloopbestendige woningen te bouwen.

Inmiddels is 52% van de huurders van Destion ouder dan 65 jaar en 29% ouder dan 75 jaar. De demografische ontwikkelingen zijn dan ook bepalend bij het opstellen en uitvoeren van het strategisch voorraadbeleid van Destion.

In het verleden hebben we met diverse zorgpartijen zorgcomplexen gerealiseerd voor ouderen en mensen met een verstandelijke beperking. De vraag naar zorgvastgoed voor mensen met een verstandelijke beperking is op dit moment hoog, maar deze zal snel stabiliseren. Vooral de kwaliteitseisen van deze gebouwen wijzigen.

We zien ook dat de huisvesting van mensen met verward gedrag toeneemt en om andere woongebouwen en woonvormen vraagt. We blijven daarom in gesprek met gemeenten, zorgpartijen en hulporganisaties om zo mogelijk een antwoord te geven op deze maatschappelijke ontwikkelingen en de huisvestingsvragen die dit met zich meebrengt.

Renovatie Maasduinen Staete, Vlammertsehof Nieuw Bergen

Wanneer in april 2025 de huurovereenkomst van Maasduinen Staete expireert, wil de Zorggroep deze niet meer voortzetten. We zijn nu al doende om met andere zorgpartijen te kijken welke toekomstige verhuur- en exploitatiemogelijkheden er voor dit pand zijn. Inmiddels hebben zich verschillende mogelijkheden en mogelijke partijen aangediend die daarvoor interesse hebben. We zijn dan ook volop doende met het voorbereidingstraject, maar in deze begroting is nog geen rekening gehouden met eventuele instandhoudingsinvesteringen.

Ontmoetingsruimte voor ouderen

Destion heeft in enkele dorpen ontmoetingsruimtes (huiskamers) voor ouderen gerealiseerd. Hiermee willen we het welzijn van onze ouderen versterken door eenzaamheid te voorkomen. Doordat deze ruimtes laagdrempelig benaderbaar zijn wordt er door veel ouderen gebruik van gemaakt.

In twee bouwplannen waarmee we in 2024 aan de slag gaan, zijn ook ontmoetingsruimtes opgenomen. Zo komt er een huiskamer in het plan Molenhoek-Zuid in Molenhoek en de Kalboerhof in Gennep.

4.9. Aankoop bestaande panden

Wanneer we tot overeenstemming komen met de eigenaar van een bestaand pand in Afferden, kunnen in het gebouw 10 kleine woningen/studio's worden gerealiseerd. Om dit dan mogelijk te maken zullen we het pand moeten verwerven. De voorwaarden daarvoor zijn nog niet bekend.

Verder zijn er geen aankoopplannen voor bestaande woningen of andere bestaande panden.

Als de huidige eigenaar van een Slimmer Kopen®-woning deze wil verkopen, moet men deze eerst aan Destion aanbieden. Op dat moment overwegen we altijd of we deze terug willen kopen. Op basis van de gemaakte prestatieafspraken met enkele gemeenten, overwegen we dit zeker als de nieuwbouwproductie achterblijft en de woningvoorraad door verkoop afneemt. Ook als de woning deel uitmaakt van een groter woonblok dat op termijn herontwikkeld moet worden, wordt het terugkopen ervan zeker overwogen.

4.10. Slopen van woningen

Voor 2024 zijn er geen plannen om bestaande woningen te slopen.

4.11. Verbetering leefbaarheid

In de prestatieafspraken die met gemeenten en huurdersorganisatie zijn gemaakt, zijn ook de investeringen in leefbaarheid benoemd. Bij investeringen in leefbaarheid houdt Destion zich aan de toepasselijke wet- en regelgeving. Er wordt met name geïnvesteerd in de fysieke woonomgeving van onze woningen, maar we willen ook meer gaan inzetten op proactief sociaal beheer. Niet alleen reageren op meldingen en klachten, maar ook inzetten op het voor zijn van klachten. Dit voorkomt escalatie en werkt effectiever en efficiënter. We gaan meer en beter inzetten op communicatie, onder meer over (nieuwe) wet- en regelgeving over het gebruik van algemene ruimtes in woongebouwen.

We pakken, samen met de gemeenten, projecten op om de leefbaarheid van de woonomgeving te verbeteren.

4.11.1. *Leefbaarheid*

De fysieke woonomgeving waarin we eventueel investeren, bevindt zich altijd in de directe nabijheid van de woningen die eigendom zijn van Destion. Het belang van deze leefbaarheidsinvesteringen is dan ook vooral voor onze huurders. Bij investeringen of woonomgeving moet men denken aan het onderhouden en aanleggen van groenvoorzieningen en bestratingen rondom de eigen woningen en woongebouwen. In de woongebouwen gaat het veelal over de aantrekkelijkheid van de hallen en trappenhuisen.

4.11.2. *Leefbaarheidsplannen 2024*

Voor 2024 is het voornemen om te investeren in de buitenruimte bij gebouwen en woningen aan een 4-tal locaties, t.w. De Flammert, Jan van Eijckstraat, Merovingenstraat en bij MFC De Klapproos.

We gaan in 2024 alle appartementen waar mogelijk voorzien van kwalitatieve en brandveilige wanddecoraties. Nu zien we dat bewoners vaak zelf aan de slag gaan en er soms onveilige situaties ontstaan. Dit geldt ook voor eventuele zitbankjes e.d. in de openbare ruimtes.

Ook gaan we onderzoeken welke mogelijkheden we kunnen bieden om elektrische fietsen en scootmobielen veilig te laden in of bij complexen.

Daarnaast willen we in 2024 bijdragen aan het organiseren van sociale ontmoetingen en het creëren van meer verbondenheid in wijken en buurten.

Gerekend is met een leefbaarheidsbudget tot ongeveer € 365.000.

5 Financiën

5.1 Winst- en verliesrekening

Voor Destion zijn de enige inkomstenbronnen de huuropbrengsten en de verkoopopbrengsten van bestaande huurwoningen. De verkoopopbrengsten hebben een grote invloed op de financiële mogelijkheden en dus de meerjarenprognose en de winst- en verliesrekening van Destion. De omvangrijkste uitgaven van Destion bestaan uit onderhoudskosten, belastingen, duurzaamheid, rentekosten en bedrijfslasten.

5.2 Financiële meerjarenprognose (FMP)

De financiële meerjarenprognose (FMP) van Destion is ingericht in het softwarepakket Wals. Deze FMP laat op basis van de gehanteerde ervaringsparameters en uitgangspunten nog altijd een stabiel financieel beeld zien. Daarbij hebben we inkomsten en uitgaven al jaren zodanig ingericht dat een goede solvabiliteit en voldoende kasstromen zijn geborgd. De jaarlijkse operationele kasstromen en ratio's voldoen aan de voorwaarden die de Raad van Commissarissen en het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (WSW) daaraan stellen.

In de financiële meerjarenprognose is rekening gehouden met alle toekomstige inkomsten en uitgaven. Belangrijk uitgangspunt is vooral ook de opgave die vanuit de Nationale Prestatieafspraken bij woningcorporaties zijn neergelegd. Belangrijk is de MJOB waarin zorgvuldig is opgenomen welke onderhoudsingrepen er de eerstvolgende jaren nodig zijn en welke aanvullende investeringen moeten worden gedaan. Zo is het kosteloos aanbrengen van de zonnepanelen op de bestaande huurwoningen een kostbare investering, maar ook het vervangen van cv-toestellen door all electric warmtepompen of hybride WP-installaties. Hoge temperatuur warmtepompen maken het mogelijk om van het bestaande radiatorensysteem gebruik te maken.

In de FMP is rekening gehouden met bouwprojecten die we in de aankomende jaren wellicht kunnen realiseren. Ook wanneer de doorgang van deze projecten nog onzeker is. Hierdoor is er financiële ruimte die het mogelijk maakt om op nieuwe ontwikkelingen te anticiperen. Het aantal te verkopen woningen (vijftien), hebben we met enige voorzichtigheid bepaald. In het afgelopen jaar zagen we dat de opbrengst van de verkoop van woningen hoger lag dan was begroot. Op dit moment zien we de koopwoningmarkt afkoelen en is het de vraag wat de gevolgen hiervan zijn. De verrekening van de verstrekte kortingen bij Slimmer Kopen®-woningen, levert bij doorverkoop van deze woningen extra opbrengsten op.

Nationale Prestatieafspraken

Met de afschaffing van de verhuurderheffing hebben corporaties bindende Nationale prestatieafspraken teruggekregen. De vrijgekomen investeringscapaciteit die door de afschaffing ontstaat, moet aantoonbaar worden ingezet voor de bouw van flexwoningen, betaalbare huurwoningen, renovatie, verduurzaming en voor de leefbaarheid in de wijken. Waar nodig krijgen corporaties die onvoldoende vermogend zijn projectsteun. Deze steun wordt door de overige woningcorporaties opgebracht op basis van de waarde van hun woningbezit. Het is voor Destion dan ook zaak om de vrijkomende middelen volop in te zetten voor de genoemde doelen in de prestatieafspraken.

5.3 Marktwaaarde vastgoedportefeuille

De activawaaarde van Destion is bepaald op basis van de light-versie van het marktwaarderingshandboek van de Autoriteit woningcorporaties. Deze methodiek is voor de bepaling van de balanswaarde verplicht. Het handboek voor 2023 wordt pas aan het einde van het jaar gepubliceerd. Daarom houden we nu de parameters en cijfers uit het actuele handboek aan. Op basis hiervan komt het balanstotaal eind 2023 uit op € 420.488.000.

5.4 Huurbeleid

Woningcorporaties kunnen de huren op basis van het door de overheid vastgestelde Huurbeleid aanpassen. In voorgaande jaren was dit beleid afgestemd op de inflatie in Nederland.

Bij de hoge inflatie van het afgelopen jaar heeft de overheid het beleid aangepast naar de stijging van de gemiddelde CAO-lonen in Nederland. De huurstijging zal een half procent lager zijn dan de gemiddelde stijging van de CAO-lonen in het voorgaande jaar. Nu deze afgelopen jaar ook hoog zijn opgelopen, is het maar de vraag welke index vanaf 2024 wordt gehanteerd en wat de afslag of opslag daarvan wordt. Al met al zijn het onzekere omstandigheden waarmee het huurbeleid moet worden vormgegeven.

In de voorgaande jaren hebben we al een gereserveerd verhogingsbeleid kunnen voeren. De inflatie én de rente was in die periode erg laag. Nu we deze beiden zien oplopen waardoor de kosten fors stijgen en doordat we de afgelopen jaren met een huurbevrozing en wettelijke huurverlaging zijn geconfronteerd, zal vanaf 2024 een minder gereserveerd huurverhogingsbeleid worden gevoerd.

5.4.1 Huurharmonisatie

Destion hanteert op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS) bij woningmutaties een huurharmonisatiebeleid dat is gebaseerd op het streefpercentage. Op dit moment bedraagt dit percentage 59% van de maximaal redelijke huur voor woningen en 67% voor appartementen. Deze percentages evalueren we voortdurend en als het nodig blijkt te zijn passen we ze aan. We verlagen een huurprijs overigens alleen als deze bij mutatie veel te hoog blijkt te zijn en de prijs/kwaliteitverhouding verre van reëel is.

5.5 Huurachterstanden

De huurachterstanden bij Destion zijn laag en het gevolg van een actief huurincassobeleid. De afgelopen jaren lag de huurachterstand gemiddeld rond de 0,3%. Huurders kunnen bij Destion kiezen uit verschillende huurbetalingsmogelijkheden. Men kan kiezen voor automatisch afschrijven op verschillende datums of maandelijks een factuur ontvangen en zelf via de bank betalen. Met een snelle, zakelijke, en vooral persoonlijke benadering bij betalingsproblemen, willen we voorkomen dat huurders in onoverzichtelijke situaties terecht komen. We benaderen de huurders, waarvan we denken dat ze in betalingsproblemen terecht dreigen te komen, tijdig met de vraag of zij begeleiding of financiële hulp nodig hebben. Een huurder kan onder voorwaarden gebruik maken van een renteloze betalingsregeling.

5.6 Huurstijging

In de financiële meerjarenprognose houden we vanaf 2025 voor alle volgende jaren rekening met een jaarlijkse huurverhoging van 2% voor alle woningen en gebouwen. Onduidelijk is nu nog wat het wettelijk toegestane jaarlijkse huurverhogingspercentage op 1 juli 2024 wordt. Maar uitgaande van de stijging van de gemiddelde CAO-loonontwikkeling in 2023, zal dit een hoog percentage met zich meebrengen. Nederlandse werkgevers verwachten in 2023 gemiddeld genomen een loonsverhoging van ongeveer 6,8 procent. Volgens het vigerende huurbeleid zou dit een huurverhoging van $6,8\% - 0,5\% = 6,3\%$ opleveren. Omdat we dit aan de hoge kant vinden, rekenen we voor 2024 met een gemiddelde huursomverhoging van 4%.

Wettelijke huurverlaging

Met de wettelijke huurverlagingen in 2023 zijn ook de huurprijzen van relatief nieuwe woningen verlaagd. Deze generieke verlagingsregeling heeft op geen enkele wijze rekening gehouden met de kwaliteit en duurzaamheid van deze woningen. Ze hebben veelal een A++ energie-index en zijn voorzien van zonnepanelen en warmtepompen. Bij de jaarlijkse huurverhoging van deze in huur verlaagde woningen, maken we de verhoging afhankelijk van het maximaal redelijke huurpercentage. Deze woningen krijgen binnen de wettelijke bandbreedte de maximale huurverhoging totdat ze weer in lijn liggen met de overige woningen.

5.7 Verkoopbeleid bestaande huurwoningen

Destion heeft van het ministerie van BZK, in 2009 de goedkeuring voor haar verkoopbeleid voor 545 woningen gekregen en vastgesteld.

In 2022 zijn er 33 woningen uit het verkoopaanbod teruggetrokken omdat de actuele vraag naar huurwoningen is opgelopen. We hanteren verder nog steeds deze lijst met te verkopen bestaande gezinshuurwoningen.

Van de gelabelde 512 verkoopwoningen, zijn er op dit moment nog ongeveer 246 woningen te koop. (Het precieze aantal hangt af van wanneer de notariële overdracht plaatsvindt.) Deze woningen zijn voor alle zittende huurders met huurderskorting te koop. Wanneer de zittende huurder de woning niet koopt, kan deze blijven huren en rekenen op dezelfde dienstverlening en onderhoud als andere huurders. Zodra een huurder de huurovereenkomst van een woning uit het verkoopbeleid beëindigt, bieden we deze woning te koop aan.

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

Ondanks dat we zien dat de woningmarkt afkoelt, houden we in de begroting 2024 rekening met de verkoopopbrengst van vijftien willekeurig geselecteerde woningen volgens de koopconstructie Slimmer Kopen[®] en geen reguliere verkopen. De volledige verkoopopbrengst in 2024 wordt geraamd op € 1.969.000. Wanneer woningen regulier worden verkocht, levert dat een hogere verkoopopbrengst op.

5.8 Saneringsheffing, projectsteun en obligoverplichting

De sanering- en projectsteunfondsen en heffingen worden uitgevoerd door de Autoriteit woningcorporaties. De saneringsbijdrage wordt niet meer afzonderlijk bij de corporaties geheven maar is vervangen door een WSW-obligoverplichting. Deze is 0,0167% van de gewaarborgde leningen door het WSW. Dit komt voor 2024 uit op een obligoverplichting van € 102.000.

5.9 Vennootschapsbelasting (vpb) woningcorporaties

Woningcorporaties betalen als non-profit organisaties over al hun verhuuractiviteiten vennootschapsbelasting. Volgens onze berekeningen komt de vennootschapsbelasting in 2024 uit op ongeveer € 1.443.000.

5.10 Financiële prognose 2024

Deze financiële prognose bestaat uit een winst- en verliesrekening, liquiditeitsprognose, prognose overige bedrijfslasten en een prognose van de balansontwikkelingen. Voor het opstellen van de financiële prognoses hanteren we de meest recente leidraad van het marktwaardehandboek.

5.11 Nieuwbouwprognose

5.11.1 *Huurwoningen en andere huurobjecten*

In 2024 staat de oplevering van twee bouwprojecten gepland waaraan we in 2023 zijn begonnen met de realisatie ervan. Drie projecten die destijds zijn begroot zijn verder uitgelopen door de omstandigheden zoals die in hoofdstuk 4 zijn toegelicht. Aangezien de Autoriteit woningcorporaties heeft aangegeven dat de begroting van nieuwbouwprojecten zorgvuldiger moet worden ingerekend hebben we opnieuw kritisch gekeken naar een reële realisatieperiode, maar het blijft lastig. Wel zijn uitsluitend projecten opgenomen die een hoog realisatiegehalte hebben.

Nieuwbouwprojecten huurwoningen 2024

Project	Start	Oplevering	Kosten
<i>Overloop begroting 2023</i>			
11 appartementen Rijksweg, Milsbeek	2023	2024	■
8 levensloopbestendige woningen Draaischijf, Milsbeek	2023	2024	■
4 levensloopbestendige woningen Kalboerstraat, Gennep	2023	2024	■
2 appartementen Kalboerstraat, Gennep	2023	2024	■
14 levensloopbestendige woningen Kalboerstraat, Gennep (onder voorbehoud)	2023	2024	■
			■
<i>Begroting 2024</i>			
5 gezinswoningen Molenhoek Zuid, Molenhoek	2024	2025	■
10 levensloopbestendige woningen Molenhoek Zuid, Molenhoek	2024	2025	■
15 kleine appartementen Molenhoek Zuid, Molenhoek	2024	2025	■
20 levensloopbestendige appartementen Molenhoek Zuid, Molenhoek	2024	2025	■
9 gezinswoningen Heiveld, Milsbeek	2024	2025	■
7 levensloopbestendige woningen Heiveld, Milsbeek	2024	2025	■
6 appartementen Kerkplein, Middelaar (onder voorbehoud)	2024	2025	■
30 flexwoningen gemeente Mook en Middelaar en Bergen (onder voorbehoud)	2024	2025	■
			■
Totaal			■

5.11.2 *Maatschappelijk vastgoed*

Voor 2023 is een nieuw maatschappelijk vastgoedproject opgenomen. Nu door de veranderende woningmarkt ook de particuliere bouw op de Kalboerhof wat onzekerder wordt, hebben we voor de zekerheid de realisatie van alle woningen én de gezamenlijke ontmoetingsruimte in onze begroting opgenomen.

Ook voor dit soort voorzieningen geldt namelijk dat de bouwkosten explosief stijgen.

Maatschappelijk vastgoed 2024

Project	Start	Oplevering	Kosten
<i>Overloop begroting 2023</i>			
Gezamenlijke ontmoetingsruimte Kalboerstraat, Gennep	2023	2024	■
			■
<i>Begroting 2024</i>			
Gezamenlijke ontmoetingsruimte Molenhoek Zuid, Molenhoek	2024	2025	■
			■
Totaal			■

5.12 Leefbaarheidsprognose

Voor leefbaarheid hebben we in 2024 een totaal budget van € 365.000 gereserveerd. Er zijn op dit moment nog geen uitgewerkte of harde leefbaarheidsplannen gemaakt. We gaan meer inzetten op pro actief sociaal beheer.

Niet alleen reageren op meldingen en klachten, maar ook inzetten op het voor zijn van klachten. We pakken samen met de gemeenten projecten op om de woonomgeving te verbeteren. Deze worden gedurende het jaar 2024 gemaakt.

Treasury

De leningenportefeuille van Destion bestond in september 2023 uit 25 kortlopende en langlopende leningen op basis van fixe, annuïtaire en lineaire aflossingen, met een totale omvang van € 56.179.000. Het gemiddelde rentepercentage lag op dat moment op 2,95%, vorig jaar was dat 2,79%. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 17 jaar. In 2024 expireert er geen lening. Destion maakt geen gebruik van derivaten of gelijkwaardige financieringsproducten. De renteverdeling van de leningenportefeuille is als volgt opgebouwd.

Leningenportefeuille september 2023 (in euro's)

Rentepercentage	Gem. rentepercentage	Oktober 2022	September 2023
Roll-over (1-maands Euribor)	4,123%	3,0 miljoen	5,6 miljoen
Tot 0%	-0,13%	1,7 miljoen	1,6 miljoen
Van 0% tot 1%	0,38%	4,8 miljoen	4,6 miljoen
Van 1% tot 2%	1,68%	11,2 miljoen	10,6 miljoen
Van 2% tot 3%	2,42%	4,6 miljoen	6,8 miljoen
Van 3% tot 4%	3,50%	11,7 miljoen	10,4 miljoen
Van 4% tot 5%	4,32%	14,8 miljoen	14,3 miljoen
Van 6% tot 7%	6,14%	6,1 miljoen	5,3 miljoen
Totaal	2,95%	57,9 miljoen	59,2 miljoen

5.14 Balansprognose 2024

In de balansprognose 2024 zijn alle investeringen voor nieuwbouw en additionele investeringen in bestaande woningen verwerkt. Ook de leningenportefeuille wordt met deze investeringsactiviteiten uitgebreid. Het gerealiseerde jaarresultaat komt ten goede aan het eigen vermogen. Het balanstotaal komt op basis van marktwaarde uit op € 420.488.000.

Het eigen vermogen bedraagt € 339.796.00. De solvabiliteit komt daarmee uit op 80,81%.

Balans volgens de marktwaardewaardering

Balansprognoses 2024 versus prognose 2023	2024	2023
Materiële vaste activa* (onroerende zaken in exploitatie)	416.768.000	373.119.000
Financiële vaste activa	1.184.000	1.438.000
Totaal vaste activa	417.952.000	374.557.000
Voorraden		0
Overige vorderingen	536.000	317.000
Totaal vlottende activa	536.000	317.000
Liquide middelen	2.000.000	2.000.000
Totaal activa	420.488.000	376.874.000
Eigen vermogen begin	325.899.000	298.984.000
Resultaat	13.897.000	6.032.000
Eigen vermogen eind	339.796.000	305.016.000
Waarborgsommen	4.000	4.000
Leningen kapitaalmarkt	58.367.000	61.609.000
Nieuwe leningen	22.405.000	12.477.000
Aflossingen bestaand	-3.606.000	-5.275.000
Totaal langlopende schulden	77.166.000	68.811.000
Totaal kortlopende schulden	3.522.000	3.043.000
Totaal passiva	420.488.000	376.874.000

Opmerking:

De materiële vaste activa wijkt ten opzichte van de begroting 2023 fors af. Dit is het gevolg van aangepaste parameters in het Handboek Marktwaardering 2022 van het ministerie van BZK. Er wordt gerekend met dit handboek van 2022 omdat het handboek 2023 nog niet bekend is. Deze wordt pas aangeleverd bij de beoordelingen voor de jaarrekening 2023.

6 Begroting 2024

6.1. Uitgangspunten begroting 2024

In deze begroting 2024 en de financiële meerjarenprognose 2024–2033, zijn alle te verwachten inkomsten en uitgaven voor zover bekend opgenomen. Bij deze begroting op marktwaarde worden alle activa en de nieuwbouwprojecten op marktwaarde doorgerekend en ontstaat de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille.

Met deze begroting ontstaat een jaarresultaat uit gewone bedrijfsvoering van € 1.189.000 en een mutatie op het eigen vermogen i.v.m. de marktwaardeveranderingen van € 13.897.000. Deze mutatie wordt gesaldeerd op het eigen vermogen.

6.2. Winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening volgens de marktwaarde waardering

Begroting baten en lasten 2024 versus 2023	2024	2023
1. Huurontvangsten	18.556.000	17.893.000
2. Leveringen en diensten	400.000	400.000
3. Geactiveerde kosten eigen bedrijf	10.000	10.000
4. Overige opbrengsten	10.000	10.000
5. Verkoop woningen op marktwaarde	-231.000	30.000
Bedrijfsopbrengsten	18.745.000	18.343.000
6. Afschrijvingen activa ten dienste van	88.000	86.000
7. Lonen en salarissen	1.759.000	1.610.000
8. Sociale lasten	502.000	494.000
9. Kosten onderhoud	8.362.000	7.911.000
10. Leefbaarheidsuitgaven	365.000	357.000
11. Obligoheffing WSW	89.000	93.000
12. Overige bedrijfslasten	2.897.000	2.714.000
Bedrijfslasten	14.062.000	13.265.000
Saldo	4.683.000	5.078.000
13. Rentebaten/Rentekosten/Obligoheffing	43.000	12.000
14. Rentelasten	-2.094.000	-1.855.000
Saldo financiële baten en lasten	-2.051.000	-1.843.000
15. Buitengewone lasten (vennootschapsbelasting)	-1.443.000	-1.470.000
Jaarresultaat	1.189.000	1.765.000
16. Marktwaardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.708.000	4.267.000
Mutatie eigen vermogen	13.897.000	6.032.000

6.2.1. *Toelichting op de winst- en verliesrekening*

1. De huurontvangsten zijn afgeleid van de maand september 2023 en een huurprijsverhoging van 4% op 1 juli 2024. Voor nieuw te bouwen huurwoningen is rekening gehouden met de opleverdatum van de opgenomen nieuwbouwprojecten. Bij de huurontvangsten is geen rekening gehouden met huurharmonisatie bij mutatie van de woningen en individuele investeringen.
2. De leveringen en diensten zijn de ontvangen voorschotten voor servicekosten bij verschillende appartementencomplexen en de brede scholen.
3. Vergoedingen voor diverse uitvoerings- en beheerdiensten die wij aanbieden bij WMO-aanvragen en externe dienstverlening.
4. Doorberekende administratiekosten bij servicekosten en overige werkzaamheden.
5. Voor 2024 is rekening gehouden met de verkoop van vijftien woningen via de Slimmer Kopen^o-regeling met een verkoopprijs van € 146.000. Bij deze verkopen wordt de verandering in de marktwaarde verrekend. Afhankelijk van de verkochte woning is de marktwaarde hoger of lager dan de verkoopprijs.
6. Lineaire afschrijvingen van het kantoorgebouw en de kantoor-inventaris.
7. Totaal aan lonen en salarissen. Hierbij is uitgegaan van de salarissen van de te verwachten nieuwe organisatie-inrichting vermeerderd met de te verwachte indexeringen. In deze post is ook het honorarium van de directeurbestuurder opgenomen.
8. Sociale lasten van de bedrijfsvereniging, alsmede de pensioenlasten. Voor 2024 zijn de percentages van het voorgaande jaar aangehouden.
9. In de onderstaande onderhoudskosten zijn de salarissen (€ 133.000) van de eigen onderhoudsmedewerkers in mindering gebracht. Deze wijken daarom af van de in hoofdstuk 4.3 genoemde onderhoudskosten.

Kosten onderhoud	2024	2023
Dagelijks onderhoud	943.000	974.000
Instandhoudingsonderhoud en contractonderhoud	7.419.000	6.937.000
Totaal	8.362.000	7.911.000

10. Voor leefbaarheidsuitgaven is een algemeen budget opgenomen van € 365.000.
11. Obligoheffing WSW op de verplicht afgesloten obligolening.
12. De overige bedrijfslasten staan in onderstaande tabel gespecificeerd.

Overige bedrijfslasten	2024	2023
Directe bedrijfslasten	1.876.000	1.856.000
Overige personeelskosten	145.000	110.000
Toezicht en huurdersparticipatie	134.000	134.000
Huisvestingskosten	57.000	52.000
Algemene kosten	685.000	562.000
Totaal	2.897.000	2.714.000

13. De rentevergoedingen van de banken waren negatief maar gaan naar verwachting weer naar positief. Met te activeren rente op nieuwbouwprojecten is geen rekening gehouden.
14. Dit zijn de werkelijke rentelasten van de bestaande leningen per 1 januari 2024 en leningen die in de loop van 2024 moeten worden afgesloten voor herfinanciering en de financiering van de nieuwbouwprojecten.
15. De opgenomen last voor de vpb is de werkelijk in 2024 te betalen vennootschapsbelasting.

Buitengewone baten en lasten	2024	2023
Vennootschapsbelasting	1.443.000	1.470.000

16. Waardemutaties van het vastgoed. Deze worden vooral veroorzaakt door de ontwikkelingen van de markt. De berekeningen zijn gebaseerd op de parameters uit het handboek 2022. Ook de nieuwbouwwoningen in exploitatie worden beoordeeld op de marktwaarde en dat brengt ook weer waardeveranderingen (onrendabele toppen) met zich mee. De marktwaarde van deze woningen wordt toegevoegd aan de balans (Activa MVA) en de mutaties worden hierin meegenomen.

6.3. Begroting overige bedrijfslasten

Begroting overige bedrijfslasten 2024 versus begroting 2023	2024	2023
Overige bedrijfslasten		
Belastingen	1.236.000	1.236.000
Verzekeringen	240.000	220.000
Kosten leveringen en diensten	400.000	400.000
Directe bedrijfslasten	1.876.000	1.856.000
Reiskosten	29.500	20.000
Cursuskosten	75.000	75.000
Werkkostenregeling	7.500	7.500
Overige personeelskosten	33.000	7.700
Personeelskosten	145.000	110.200
Raad van Commissarissen	58.000	57.000
Vergader- en representatiekosten	2.500	2.500
Overige kosten (bijdrage VTW)	25.500	27.500
Huurdersraad	48.000	47.000
Kosten Toezicht en huurdersparticipatie	134.000	134.000
Facilitair onderhoud	41.800	32.000
Assuranties en belastingen	2.900	3.200
Brandstof en elektra	10.100	10.000
Overige huisvestingskosten	2.500	6.700
Huisvestingskosten	57.300	51.900
Kantoorbenodigdheden	10.000	10.000
Porti en telefoon	30.800	33.000
Onderhoud kantoorinventaris, computer-paketten en netwerkbeheer	107.700	95.300
Automatiseringskosten primaire systeem SaaS en ERP	113.800	103.000
Tijdschriften en abonnementen	15.600	16.000
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	12.500	14.000
Accountantskosten (controle jaarrekening, fiscale balans)	71.600	65.000
Externe advieskosten	125.000	70.000
EI-label advieskosten	40.000	40.000
Kosten vervoermiddelen	36.200	35.000
PR en communicatie	50.000	50.000
Overige algemene kosten	72.500	30.000
Algemene Kosten	685.700	561.300
I Overige bedrijfslasten	2.873.000	2.713.400
II Lonen en salarissen	1.758.900	1.610.400
III Sociale lasten	501.700	493.400

7 Liquiditeitsbegroting 2024

7.1. Uitgangspunten liquiditeitsbegroting 2024

Om de tijdige beschikbaarheid van voldoende liquiditeiten te borgen, wordt er op basis van de te verwachten ontvangsten en uitgaven een nauwkeurige liquiditeitsbegroting opgesteld. De bedragen willen we vanaf 2024 maandelijks gaan bepalen door middel van ervaringscijfers uit eerdere begrotingen, winst- en verliesrekeningen en bedrijfslasten.

Voor de financiering van de nieuwbouwplannen gaan we uit van een volledige financiering met vreemd vermogen en waarbij de lening bij aanvang van het bouwproject wordt gestort en tijdens de uitvoering de nieuwbouwtermijnen worden betaald.

6.4. Liquiditeitsbegroting

Liquiditeitsbegroting	2024	2023
1. Saldo liquide middelen	2.127.000	2.000.000
Ontvangsten		
2. Huurontvangsten	18.548.000	17.888.000
3. Vergoedingen en mutaties balansposten	452.000	624.000
4. Rente	43.000	12.000
5. Leningen kapitaalmarkt	22.406.000	12.477.000
6. Verkoop woningen verkoopbeleid	1.969.000	2.191.000
Totaal ontvangsten	43.418.000	33.192.000
Uitgaven		
7. Nieuwbouw en herstructurering	18.065.000	8.706.000
8. Annuïteiten	5.462.000	5.319.000
9. Algehele aflossing leningen		1.800.000
10. Belastingen	1.235.000	1.236.000
11. Verzekeringen	240.000	220.000
12. Beheerkosten	3.683.000	3.361.000
13. Vennootschapsbelasting en obliqoheffing	1.532.000	1.563.000
14. Onderhoud	8.495.000	8.041.000
15. Leefbaarheidsuitgaven	365.000	357.000
16. Investeringskantooromgeving	785.000	333.000
17. Investeringsduurzaamheid en verbetering	3.683.000	2.256.000
Totaal uitgaven	43.545.000	33.192.000
Saldo liquide middelen	2.000.000	2.000.000

7.1.1. *Toelichting op de liquiditeitsbegroting 2024*

1. Voor het beginsaldo is het te verwachten saldo per 1 januari geprognoseerd. Dit wordt zo door het Walsbegrotingssysteem aangehouden. Voor de volgende jaren wordt een minimum van € 2 miljoen geprognoseerd.
2. Voor de berekening van de huurontvangsten is met de huren van september 2023 gerekend. Voor de nieuwbouw is rekening gehouden met op te leveren projecten, voor huurharmonisaties en additionele investeringen zijn geen huurontvangsten ingerekend.
3. Ontvangen vergoedingen servicekosten en overige administratiekosten.
4. Er wordt rekening gehouden met weer een rentevergoeding op de bank-, spaar- en beleggingsrekeningen.
5. Hier zijn de nieuw aan te trekken kapitaalmarktleningen opgenomen voor de bouw van nieuwbouwprojecten en de herfinanciering van leningen die expireren.
6. Voor de verkoop van woningen zijn voor 2024 vijftien woningen opgenomen via de Slimmer Kopen[®]-regeling met een verkoopprijs van € 146.000.
7. Hier zijn de uitgaven (kasstromen) berekend van de nieuwbouwprojecten en herstructureringen voor 2023.
8. Rente en aflossingen van de lopende kapitaalmarktleningen.
9. In 2024 expireert er geen lening die geherfinancierd zal worden.
10. De onroerende zaakbelastingen, reinigingsrechten en waterschapslasten van de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar.
11. De verzekeringspremies voor de uitgebreide gevarenverzekering (o.a. brand/storm, water en zonnepanelen) voor de woningen en het maatschappelijk vastgoed. Alsmede de aansprakelijkheidsverzekering en goed werkgeverschap.
12. De beheerkosten volgens de specificatie 'overige bedrijfslasten', exclusief directe bedrijfslasten.
13. De te betalen vennootschapsbelasting en Obligoheffing WSW.
14. De totale kosten overeenkomstig de onderhoudsbegroting (dagelijks onderhoud, contractonderhoud, instandhoudingsonderhoud en de onderhoudskosten voor groot onderhoud).
15. Voor leefbaarheidsuitgaven is gerekend met een algemeen budget van € 365.000.
16. Dit zijn de kosten voor investeringen in en rondom het kantoor van Destion.
17. Een bedrag van € 3.683.000 is gereserveerd voor investeringen in zonnepanelen en bij groot onderhoud en andere duurzaamheidsingrepen.

8 Profiel Destion

Naam	Stichting Destion
Gevestigd	Gennep
Postadres en bezoekadres	Postbus 199, 6590 AD Gennep Doelen 2, 6591 BX Gennep
Telefoonnummer	088 199 00 00
E-mailadres	post@destion.nl
Website	www.destion.nl
Oprichting	Stichting Destion is op 31 december 2006 ontstaan uit de fusie tussen de op 30 mei 1918 onder de naam Woningvereniging "SS. Cosmas en Damianus" opgerichte corporatie - op 31 december 2001 gewijzigd in Woningstichting "Wonen Maasduinen" - en de op 14 juni 1968 onder de naam Woningstichting "De Vuurkuul" opgerichte corporatie.
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.