



Destion

Activiteitenplan en begroting
2018



1. PROFIEL

Naam:	Stichting Destion
Gevestigd:	Gennep
Postadres en bezoekadres:	Postbus 199, 6590 AD Gennep Doelen 2, 6591 BX Gennep
Telefoonnummer:	088 199 00 00
E-mailadres:	post@destion.nl
Website:	www.destion.nl
Oprichting:	Stichting Destion is op 31 december 2006 ontstaan uit de fusie tussen de op 30 mei 1918 onder de naam Woningvereniging "SS. Cosmas en Damianus" opgerichte - op 31 december 2001 gewijzigd in Woningstichting "Wonen Maasduinen" - en de op 14 juni 1968 onder de naam opgerichte Woningstichting "De Vuurkuul".
Toelating:	Bij koninklijk besluit nr. 36 d.d. 5 oktober 1918. Door het ministerie van VROM werd op 20 december 2006 goedkeuring verleend voor de fusie en de huidige statuten onder briefkenmerk: DGW/SR2006337922.
Inschrijving:	In het openbare register van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Venlo. Dit vond laatstelijk plaats op 15 juli 2003 onder nummer 12012267.
VROM-nummer:	L.0641
NRV-nummer:	3059
Bedrijfsvereniging:	025.110.197.68.01.01
Toegelaten regio:	Provincie Limburg.
Goedkeuring en vaststelling:	Goedkeuring Raad van Commissarissen, 6 november 2017 Vaststelling directeurbestuurder, 6 november 2017 W.H.A. Pothoff MRE

2. ORGANISATIE

2.1. BESTUUR EN RAAD VAN COMMISSARISSEN

Destion is een woningcorporatie die is ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel. De stichting wordt bestuurd door de heer W.H.A. Pothoff MRE, directeurbestuurder. Zijn bevoegdheden zijn vastgelegd in de statuten. In een aanvullend bestuurdersreglement en procuratie- en delegatieschema zijn de taken en bevoegdheden verder uitgewerkt en vastgelegd. Alle bestuurdersdocumenten zijn openbaar en te raadplegen via www.destion.nl.

Woningwet en Besluit

In juli 2015 is de nieuwe Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) in werking getreden. Het BTIV bevat nieuwe regels voor woningcorporaties. Deze werken de herzieningen in de woningwet verder uit. Op basis hiervan zijn onder andere onderstaande governance documenten – al dan niet na goedkeuring Autoriteit woningcorporaties - vastgesteld.

- Bestuurdersreglement
- Reglement Raad van Commissarissen
- Treasurystatuut
- Reglement financieel beleid en beheer
- Streefwaarden en prestatie-indicatoren
- Investeringsstatuut
- Procesbeschrijvingen en schema's
- Procuratie- en delegatieschema's
- Aanbestedings- en inkoopbeleid

Raad van Commissarissen

Het interne toezicht op de woningcorporaties is in handen van de Raad van Commissarissen (RvC). De raad bestaat uit vijf leden, waarvan twee een zogenaamde huurderszetel zijn. De RvC is lid van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). In onderstaande tabel staan de functieprofielen van de huidige commissarissen vermeld met zittingsperiode en jaar van aftreden.

Rooster van aftreden Raad van Commissarissen

Functie	Naam	Functieprofiel	Periode	Jaar
Voorzitter	Mr. A.F.Th.M. Heutink	Juridisch/economisch	1	2018
Vicevoorzitter	Drs. R.C.J. Caminada MBA-H	Sociaal maatschappelijk	1	2020
Lid	Drs. A.L. Moors MHA	Personeel en organisatie	2	2018
Lid (HZ)	J.H.H. Linders	Financieel/economisch	1	2019
Lid (HZ)	Ir. M.C. Gunsing MRE	Volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling en beheer	1	2021

HZ = huurderszetel

Vacature 2018

Op 1 juli 2018 treedt volgens het rooster van aftreden, de heer Drs. A.L. Moors MHA af en is hij op basis van twee zittingstermijnen niet meer herkiesbaar. Voor de invulling van de vacature die daarmee ontstaat, gaan we overeenkomstig de vereisten in de Woningwet een opvolger werven. Wanneer we een geschikte kandidaat die voldoet aan het functieprofiel vinden, vragen we voor de benoeming ervan eerst een zienswijze aan de Autoriteit woningcorporaties. Als deze positief is, wordt deze benoemd. Om voor 1 juli de nieuwe commissaris te kunnen benoemen, starten we ruim van tevoren de sollicitatieprocedure.

Auditcommissie

De auditcommissie bestaat naast de commissarissen Heutink en Linders uit de directeurbestuurder en manager Financiën. De auditcommissie heeft als doel de Raad van Commissarissen in haar functie op financieel gebied te assisteren en te ondersteunen. Daarbij zijn de specifieke aandachtspunten onder andere:

- beoordelen interne controle- en risicobeheersystemen

- financiële informatieverschaffing door de woningcorporatie (keuze van accounting policy, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake, etc.)
- beoordelen functioneren van de externe accountant
- financiering van de stichting
- beleggingen door de stichting
- belastingplanning

2.1.1. Governancecode

Met de huidige Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) als externe toezichthouder, is de governancecode van de woningcorporatie meer dan voldoende geborgd. Alle wettelijke verplichte bepalingen en maatregelen die daarin zijn opgenomen worden door Destion opgevolgd.

Daeb- en niet-daeb activiteiten

Destion valt als kleine woningcorporatie met een jaaromzet onder € 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.

Ondernemingsplan 2018-2022, "Mensenwerk"

In 2017 is het ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk" vastgesteld. Dit plan is de opvolger van het ondernemingsplan "Meer... minder!?". Veel doelstellingen van dat plan zijn gerealiseerd. Wel zien we dat een verdergaande uitwerking van een optimale klantvisie nog noodzakelijk is. Dat is dan ook de rode draad in het ondernemingsplan 2018-2022.

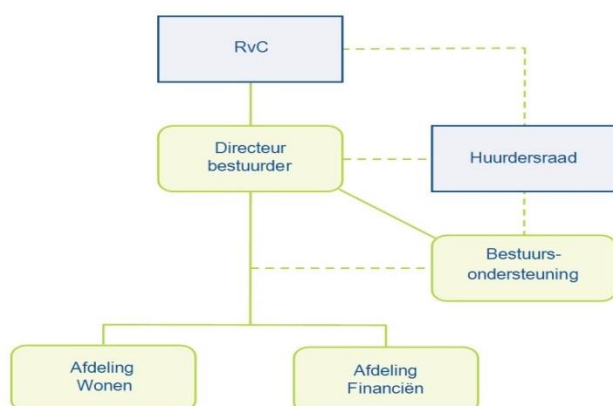
Verder laat het plan ook nu duidelijk zien dat de vergrijzing volop in beweging is en dit gevolgen heeft voor de sociale woningvoorraad van Destion. Dit in combinatie met de gewenste transformatie van gezins- naar multiwoningen en het daarvoor noodzakelijke verkoopbeleid van Destion, gaan we dit zorgvuldig (her)overwegen. Ook de passendheidstoets in combinatie met de toewijzingsnormering zorgen voor een verdere afbakening van de sociale doelgroep en brengt exploitatierisico's met zich mee. Het voorraadbeleid is in strategisch plan verder uitgewerkt en concentreert zich voornamelijk op de noordkant van het werkgebied.

2.2. WERKORGANISATIE

Vanaf 2017 is Destion werkzaam vanuit haar kantoorvestiging in Gennep. Hier kunnen alle huurders, woningzoekenden en relaties terecht. Dit kantoor ligt centraal in het werkgebied en is daarmee goed bereikbaar en vormt een goed uitvalbasis voor de 'buiten' medewerkers van Destion.

2.2.1. Organisatie

In 2018 ziet de organisatiestructuur van Destion er als volgt uit:



Destion heeft een zogenaamde tweelagen bestuursstructuur. De werkorganisatie van Destion is ingericht met twee functionele afdelingen Wonen en Financiën en maakt gebruik van een afdeling Bestuursondersteuning. De afdeling Wonen houdt zich bezig met alle zaken die de huurders en woningzoekenden aangaan en zorgen voor het volledige gebouwenbeheer van alle woningen en overige gebouwen. De afdeling Financiën draagt zorg voor alle financieel georiënteerde activiteiten. Afdeling Bestuursondersteuning is een stafafdeling en richt zich volledig op alle bestuurs- en management ondersteunende diensten. Daarnaast draagt deze afdeling ook zorg voor de bedrijfscontrolling, HRM- en ICT-functies binnen Destion.

Personeelsbezetting en vergrijzing

De gemiddelde leeftijd van de medewerkers komt in 2018 uit op 54 jaar. Zes van de 22 medewerkers zijn boven de zestig jaar en gaan binnen enkele jaren met (vroeg)pensioen. De werkorganisatie van Destion gaat zich tijdig voorbereiden op de uitstroom van deze medewerkers. Om hierop te anticiperen zijn we in 2017 al begonnen met de zoektocht naar enkele nieuwe en vooral jonge medewerkers voor de afdeling Wonen.

In beginsel is/wordt er voor de onderhoudsafdeling gezocht naar twee medewerkers die in de vorm van een zogenaamd traineeship generalistisch voor een technische functie binnen Destion worden opgeleid. Als dit goed uitpakt, wordt dit ook voor andere afdelingen binnen Destion overwogen.

Om de diverse opdrachten die nog bij het technisch beheer op stapel staan sneller op orde te krijgen, wordt er tijdelijk een uitzendkracht ingehuurd. De taken waarmee deze aan de slag gaat, zijn o.a.: conditiemetingen, invoeren van begrotingsgegevens, opstellen van woningwaarderingen en het opstellen van EPA-gegevens.

Destion heeft momenteel 22 medewerkers en een directeurbestuurder in dienst met in totaal bijna negentien fte's. Dit is inclusief een eigen onderhoudsdienst met drie fulltime vaklieden. Destion beschikt met deze bezetting over een doelmatige en slagvaardige organisatie. In onderstaand overzicht zijn de trainees vanwege hun opleidingskarakter (nog) niet in de fte's opgenomen.

Personeelsomvang Destion 1 januari 2018

Afdeling	Aantal	Uren	Fte's
Directeurbestuurder	1	36	1,00
Wonen	14	455	12,64
Financiën	4	108	3,00
Bestuursondersteuning	4	88	2,44
Trainee Wonen	2	<i>n.t.b.</i>	<i>n.t.b.</i>
Totaal incl. onderhoudsmedewerkers	23	687	19,08
Totaal excl. onderhoudsmedewerkers	20	583	16,19

2.2.2. Personeelsvergadering

Twee keer per jaar informeert de directeur alle medewerkers in een personeelsvergadering over de organisatie- en sectorontwikkelingen. Hierbij komen ook diverse interne beleidsmatige kwesties aan de orde. Zoals dat wettelijk is bepaald, vragen we de medewerkers vooraf en op tijd advies over beslissingen:

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

2.2.3. Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

De bassivoorzieningen en condities waarmee en waar vanuit Destion werkt zijn goed op orde. In het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) zijn er nog verbeteringen mogelijk. Zo willen we het zuid georiënteerde dak op het kantoor gaan voorzien van PV-zonnepanelen. De elektra die wordt opwekt kan direct worden gebruikt tijdens kantooruren en de reductie van energiekosten en CO²-uitstoot.

Voor deze investering is rekening gehouden met een bedrag van € 337.000.

Zakelijke mobiliteit

In combinatie met herkenbaar en zichtbaar in de wijk ligt hier een mooie kans voor Destion. Voor de dagelijkse mobiliteit van opzichters en relatiemedewerkers, maar ook de overige medewerkers, willen we drie elektrische auto's aanschaffen. Met deze auto's dragen we bij aan een schoon milieu, maar ook de herkenbaarheid en zichtbaarheid in de wijk. Voor het opladen ervan willen we de parkeerplaats die tegenover het kantoor wordt ingericht, gaan voorzien van elektrische oplaadpunten. Deze worden aangesloten op het elektranet van kantoor en maken overdag ook gebruik van de zonne-energie. Voor deze investeringen en auto-lease is een bedrag van € 37.500 in de begroting opgenomen.

2.2.4. ICT

Destion maakt al enkele jaren met tevredenheid gebruik van een in een datacenter ondergebrachte computercentrale die door ACA IT-solutions uit Eindhoven wordt gefaciliteerd. Met deze systeemkeuze zijn we verzekerd van een betrouwbare digitale werkomgeving en een optimaal disaster recovery systeem. Voor het primaire systeem maken we gebruik van Estate Vision van TwinVision.

Operationele software

Naast het ERP-systeem maken we verder gebruik van diverse operationele software pakketten. De ingezette professionalisering vraagt ook om een verdergaande digitalisering. Er wordt regelmatig gekeken naar de nieuwe of vernieuwde pakketten die voor Destion interessant kunnen zijn.

Website

De website met portal voor woningzoekenden, huurders en in de nabije toekomst wellicht ook de onderhoudsbedrijven, heeft TwinVision – de ontwikkelaar van Estate Vision - gebouwd. De website heeft een goede zoek- en vindstructuur en alle noodzakelijke gegevens zijn hierdoor eenvoudig te vinden. Door te kiezen voor één systeemeigenaar, kunnen de daarvoor gelabelde gegevens uit het ERP-systeem goed door de portal worden ontsloten.

Woningzoekenden kunnen zich rechtstreeks en zonder kosten inschrijven en reageren op het woningaanbod waarbij ze direct kunnen zien op welke plaats men staat.

2.2.5. Arbozaken

Destion maakt gebruik van arbodienst 2Grip uit Nijmegen voor alle noodzakelijke arbodiensten zoals: ziekteverzuimbegeleiding, het uitvoeren van een Preventief Medisch Onderzoek (PMO) en een Risico Inventarisatie- en Evaluatieonderzoek (RI&E). Voor 2018 zijn er geen onderzoeken gepland.

BHV/AED

De kantoorvestiging is voorzien van alle noodzakelijke BHV- en ontruimingsplannen en een Automatische externe defibrillator (AED). Met vier bedrijfshulpverleners voldoet Destion ruim aan het voorgeschreven aantal BHV-ers. De BHV-ers volgen ieder jaar een opfriscursus.

In 2018 bieden we een reanimatie- en defibrillatie herhalingscursus aan voor alle medewerkers van Destion die ze op vrijwillige basis kunnen volgen.

2.2.6. KWH-Huurlabel

Om de klanttevredenheid te meten, maakt Destion gebruik van het KWH-Huurlabel. Het KWH-Huurlabel is vooral bedoeld om de kwaliteit van onze dienstverlening te bevorderen en te borgen en geen doel op zich. In 2018 zullen we gebruik maken van de diensten van het KWH. De kosten voor de dienstverlening rondom het KWH-Huurlabel komen uit op ongeveer € 9.500.

2.2.7. Opleidingen en cursussen

Het scholingsbeleid bij Destion is erop gericht dat iedere medewerker op eigen initiatief of op aanwijzing van de manager, een functiegerichte opleiding volgt. Voorwaarde daarvoor is dat de aard van de opleiding aansluit bij de functie en verbetering van de benodigde kennis en/of vaardigheden. De keuzes hiervoor worden ook in 2018 door de managers samen met de betreffende medewerkers besproken.

PE-punten

De directeurbestuurder en de commissarissen ontwikkelen permanent hun vaardigheden en houden kennis actueel. Via de brancheorganisaties Aedes en VTW dienen ze hiervoor jaarlijks een bepaald aantal permanente educatie punten (PE-punten) te behalen.

Voor het volgen van opleidingen en cursussen is voor 2018 in totaal € 55.000 gereserveerd.

2.2.8. PR en Communicatie

De promotie van de activiteiten van Destion wordt steeds belangrijker. De wereld om ons heen beoordeelt ons steeds meer op wat men in de (social) media en wijken van ons hoort. Behalve dat we de persoonlijke contacten in de wijken gaan intensiveren, gaan we ook de communicatie en promotie van Destion verder vorm geven. We informeren op diverse manieren onze belanghebbenden via de website, media, advertorials maar vooral ook via social media. In totaal is voor public relations en communicatie een bedrag begroot van € 75.000.

3 VOLKSHUISVESTELIJKE VOORNEMENS

3.1. ONDERNEMINGSPLAN 2018 -2022

Bij het opstellen van dit Activiteitenplan en begroting 2018, werd nog volop gewerkt aan het tot stand brengen van een nieuw ondernemingsplan 2018 – 2022. Onduidelijk is nu nog wat de nieuwe strategie voor Destion in de volgende vijf jaren daadwerkelijk zal worden. In hoofdlijnen blijft de vastgoedstrategie dezelfde als in voorgaande jaren. Het verder omvormen van de vastgoedportefeuille van minder gezinswoningen naar meer multiwoningen.

Naast het feit dat onze huurders steeds ouder worden, neemt het aandeel huurders vanuit de zorg ook toe. Binnen de dienstverlening komt het accent dan ook meer te liggen op persoonlijke aandacht en het creëren van een prettig woon- en leefklimaat voor onze trouwe huurders.

Actuele vastgoedportefeuille

De actuele vastgoedportefeuille van Destion staat in de onderstaande tabel weergegeven.

Aantal verhuureenheden en woningen per gemeente op 1 oktober 2017

Soort	Bergen	M&M	Genep	Totaal
Gezinswoningen	744	290	290	1.324
Seniorenwoningen	323	72	129	524
Woningen alleenstaande en tweepersoonshuishoudens	36	13	5	54
Appartementen voor alleenstaande en tweepersoonshuishoudens	77	(9H)99	36	212
Gezinsappartementen	22	6	0	28
Seniorenappartementen	61	66	18	145
Huurappartementen, De Zorggroep	50	0	0	50
(AWBZ) Zorgappartementen, De Zorggroep	44	0	0	44
Groepswoningen/eenheden, De Zorggroep	(5) 38	0	0	(6) 38
Groepswoningen/eenheden Dichterbij	(4) 39	(5) 30	(8) 35	(19) 104
Kleinschalige woonvoorzieningen (Coconwoning + Driestroomhuis)	(1) 6	0	(1) 8	(2) 14
Ontmoetingsruimten	2	0	1	3
Woonwagens met standplaatsen	4	4	0	8
Zelfstandige garages	41	8	20	69
Verhuureenheden brede scholen	5	2	0	7
Activiteitencentrum	1	0	0	1
Dorpsservicecentrum	1	0	0	1
Multifunctionele centra	2	1	0	3
Overige gebouwen	1	2	2	5
Totaal aantal verhuureenheden en woningen	1497	593	544	2.634

Strategisch Voorraad Beleid (SVB)

In 2017 is het strategisch voorraadbeleidsplan op wijkniveau opgesteld. In dit plan is vastgelegd op welke wijze we de woningen in de wijken in de toekomst onderhouden, renoveren, vernieuwen, verduurzamen of slopen met herontwikkelingen. Het plan is afgestemd op de strategie die in het ondernemingsplan is vastgesteld.

3.2. DE KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

De afgelopen jaren hebben we veel geïnvesteerd in de verbetering van de kwaliteit van de woningen. De kwaliteit van het grootste deel van de woningen is goed. Voor het overige deel van de woningvoorraad staat ingrijpend onderhoud op de planning.

Alle noodzakelijke onderhoudsactiviteiten zijn in een meerjarenbegroting begroot. Daarmee zullen we niet onaangenaam verrast worden door onvoorziene onderhoudskosten. Wel is deze onderhoudsbegroting aan een update toe. In 2017 zijn we begonnen met het systematisch beoordelen van de gebouwdelen volgens genormeerde conditiemetingen. Deze metingen worden in de aankomende jaren verder uitgevoerd, zodat een optimaal geconditioneerde begroting ontstaat. De belangrijkste methode voor het in stand houden van de woningkwaliteit, is het planmatig onderhoud. Hiermee voorkomen we dat woningen in een slechte onderhoudsstaat terecht komen. Ook met onderhoudsgebreken die we niet hebben kunnen voorzien, of die op verzoek van de huurder vraag gestuurd worden uitgevoerd, is in deze begroting rekening gehouden.

3.2.1. Slopen van woningen

Voor zover nu bekend zijn er geen sloopplannen voor woningen in 2018.

3.2.2. Nieuwbouw sociale huurwoningen

Doordat het inschrijven geen kosten of verplichtingen met zich meebrengt is het aantal woningzoekenden voor een huurwoning bij Destion flink gestegen. Door de vrijblijvendheid bij inschrijven, is niet voldoende duidelijk wat de kwantitatieve vraag naar huurwoningen is. Duidelijk is wel dat er voldoende actuele vraag naar sociale huurwoningen is. Waar dat zonder grote risico's kan werken we aan de ontwikkeling en realisatie van diverse bouwprojecten met uitsluitend sociale huurwoningen.

Bouwlocaties nieuwbouwprojecten

Voor de bouw van nieuwe huurwoningen richten wij ons op bouw- en woonrijpe bouwkavels. Hiervoor zijn we bereid grondprijzen te betalen die de bouw van deze gereguleerde sociale huurwoningen mogelijk maken. Als de grondkavels en eventueel bijkomende kosten te hoog uitvallen, zien we er vanaf. We vinden het niet verantwoord om tegen te hoge stichtingskosten te bouwen.

In vastgestelde bestemmingsplannen kunnen we woningen met een laag ontwikkelingsrisico bouwen. Destion begint aan de herontwikkeling van locaties als de gemeenten of andere noodzakelijke partners hierin een constructieve en actieve rol spelen. Hiermee voorkomen we onverwacht hoge planologische kosten en lange ruimtelijke ordeningsprocedures.

Door de economische ontwikkelingen en de aantrekkende woningmarkt zien we ook de bouwkosten snel stijgen. Als gevolg hiervan stijgen de stichtingskosten mee en zullen we onze bouwplanning op onderdelen aan moeten passen. Door eerder geplande fasering in elkaar te schuiven kunnen we besparen op de bouwplaatskosten. Op basis hiervan en het herpositioneren van de projecten willen we in 2018 beginnen met de realisatie van onderstaande bouwprojecten.

Vier multiwoningen Verbindingsweg Mook

In 2016 hebben we de ontwikkeling van tien gezinswoningen en zes appartementen stopgezet. Het langlopende ontwikkelingstraject in combinatie met oplopende bouwkosten en een aantrekkende koopwoningmarkt, waren hiervan de reden. Het bouwplan is omgezet naar de ontwikkeling van vier multiwoningen in de sociale huur. Deze bouwen we volgens de welstandsnota in de boerderijstijl zoals die daar voorheen stond.

In samenwerking met Bouwbedrijf van Oijen worden er vier koopwoningen gebouwd die dit bedrijf in de markt zet. De bestaande woning aan de Rijksweg en de bouwlocatie die daarbij ontstaat, worden verkocht.

In de begroting voor 2018 is met de bouw van deze vier huurwoningen rekening gehouden. Vanwege de hoge locatie- en ontwikkelingskosten is rekening gehouden met een fors bouwbudget van € 820.000 en een huurprijsaftopping van € 320.000. De omgevingsinrichtingskosten worden mede vanwege belastingtechnische redenen ten laste gebracht van de voorziening leefbaarheid.

Acht multiwoningen Afferdse Heide Afferden

Met architectenbureau Novares en Bouwbedrijf Van Oijen is in 2017 op basis van de andere bouwfases van dit project, het plan in bouwteam voorbereid en gegund. In 2018 wordt gestart met de bouw van deze woningen.

De bouwstijl is identiek aan de eerdere fase en de multiwoningen die we in Nieuw Bergen aan de Keulerstraat en Baron de Liedelstraat hebben gerealiseerd. De kwaliteit met architectuur in combinatie met het type woning zorgen ervoor dat deze investering een laag risico heeft. In de begroting voor 2018 is rekening gehouden met de bouw van deze acht multiwoningen met een bedrag van € 1.360.000 en een huurprijsaftopping van € 320.000.

Vijf appartementen Kerkplein Middelaar

Zoals met de gemeente Mook en Middelaar is afgesproken, zullen we aan het Kerkplein in Middelaar een appartementencomplex realiseren. De eerdere plannen voor de bouw van zes grote koopappartementen is door de huidige Woningwet niet meer mogelijk. De vijf appartementen die we nu gaan ontwikkelen bestaan uit twee multi- en drie kleinere appartementen voor jongeren. De basis van het plan is afgeleid van het project aan de Bessembiender in Siebengewald. Met het dorp zijn afspraken gemaakt dat bij de uitwerking van het ontwerp de Vereniging Mooi Middelaar zal worden betrokken.

Voor de bouw van de vijf appartementen is in deze begroting een investeringsbedrag van € 800.000 en gerekend met een aftopping t.b.v. de huurprijs van € 250.000.

Multiwoningen, Siebengewald

In 2017 zijn we begonnen met de bouw van de laatste Destion woningen in het bestemmingsplan Bessembiender in Siebengewald. In plaats van het eerder beoogde wozoco met zeven appartementen, gaan we hier een appartementencomplex realiseren met vijf appartementen, twee multi- en drie HAT-appartementen. Hiermee wordt het aantal appartementen dat bij de brand aan de Kloosterweg verloren is gegaan op een kwalitatieve manier herbouwd.

Op een nog nader uit te werken locatie in Siebengewald willen we elf multiwoningen bouwen. Dit ter vervanging van het wozoco en vier bestaande woningen. Het plan is nog in onderzoek dus het is nog niet duidelijk of deze plannen doorgaan.

3.2.3. Bouwkavels

Kopseweg Middelaar

Deze bouwkwavel is in het verleden ontstaan bij een herontwikkeling van vier naar drie sociale huurwoningen aan de Kopseweg in Middelaar. Deze 'verkoopbouwkwavel' is daarbij beschikbaar gekomen met de mogelijkheid om een vrijstaande woning te realiseren. Onlangs heeft zich een koper gemeld en is de bouwkwavel met enkele maanden onderzoektijd verkocht. Hiermee is het eerdere plan om de locatie voor de bouw van enkele sociale huurwoningen op deze locatie vervallen.

3.2.4. Aankoop bestaande panden

Destion heeft geen actief aankoopbeleid voor bestaande woningen en andere panden.

In die gevallen dat vastgoed aan ons wordt aangeboden, maken we een zorgvuldige markt- en risicoanalyse. Wanneer dit past binnen de wettelijk toegestane activiteiten, past in onze portefeuille en aanvaardbare risico's heeft, kunnen we overwegen om het onder voorwaarden aan te kopen. Een project moet in ieder geval voorzien in onze sociale huisvestingsdoelstellingen.

Op het moment dat een dergelijke situatie zich voordoet, kan na goedkeuring door de Raad van Commissarissen van Destion eventuele aankoop plaatsvinden.

3.2.5. Verbeteren en in stand houden van de voorraad

Onze meerjaren onderhoudsbegroting vormt de basis voor het beheersbaar en zorgvuldig plannen en begroten van de noodzakelijke onderhoudsactiviteiten. In de meerjaren onderhoudsbegroting zijn alle planmatige onderhoudsactiviteiten begroot en voeren we deze zoveel mogelijk wijkgericht uit.

3.2.5.1. Groot onderhoud

Voor 2018 zijn vormen van groot onderhoud gepland. Door het samenbrengen van diverse planmatige onderhoudswerkzaamheden kan dit als groot onderhoud worden voorzien. Per project beoordelen we of dit als planmatig of groot onderhoudsproject wordt opgepakt. Dit brengt naar verwachting geen onvoorziene uitgaven met zich mee.

3.2.5.2. Energie Index

Door de verkoop van bestaande huurwoningen en de bouw van nieuwe multiwoningen vindt de gewenste transformatie van de vastgoedportefeuille plaats en verbetert ook de kwaliteit van de vastgoedportefeuille van Destion. Hierdoor neemt de omvang van het onderhoud op kortere termijn af. Niet alleen de bouwkundige kwaliteit neemt toe, maar ook de duurzaamheid met EI/EPA label verbetert.

Lange tijd werd het "energielabel" in letters van A tot en met F uitgedrukt. Sinds 2015 dienen de energieprestaties uitgedrukt te worden in een "Energie Index" (EI). De gemiddelde Energie Index bij Destion komt momenteel uit op 1,3. Dit betekent dat Destion gemiddeld een label B heeft. Per complex wijken de indexen af van het gemiddelde. Daar waar in de kernvoorraad de Energie Index te hoog is, nemen we in ons groot onderhoudsprogramma maatregelen mee die zorgen voor een verdere reductie.

3.2.5.3. Veiligheidsvoorzieningen

De veiligheid van onze huurders is belangrijk en we hebben eerder veel op dit gebied geïnvesteerd. Alle woningen zijn voorzien van brandmelders en hebben deze bij een forse woningbrand al hun nut bewezen. Waar mogelijk, plannen we verbeteringen van de veiligheid. Voor 2018 hebben we het aanbrengen van onderstaande veiligheidsvoorzieningen gepland.

Achterpaden

Als het nodig blijkt, herstellen of vervangen we de achterpaden en brengen deze in optimale conditie. Gelijktijdig voorzien we de achterpaden van een veilige verlichting. Voor deze werkzaamheden is circa € 78.602 begroot.

Inbraakwerend hang- en sluitwerk

Waar we de eerstvolgende jaren de kozijnen vervangen, brengen we indien nodig veiliger hang- en sluitwerk aan. We combineren deze veiligheidsingreep ook met het schilderwerk wanneer dit nodig blijkt. Ondertussen is bij onze woningen het hang- en sluitwerk grotendeels vervangen.

Asbest risico-inventarisatie

Van elk type woning, gebouwd voor 1994, hebben we van de bouwkundige delen in beeld of ze asbesthoudend zijn of niet. Betreffende huurders zijn hierover allemaal schriftelijk geïnformeerd. De asbestinventarisatie is vertaald in een asbestbeleidsplan. Hierin staat wanneer we wel of niet saneren en welke werkprocessen we daarbij volgen.

De wetgever heeft een traject in gang gezet om asbestverdachte daken, die in contact zijn met de buitenlucht, voor 2024 te verwijderen. In onze meerjarenplanning houden we hier rekening mee. We combineren waar mogelijk dit met ander werk. In 2018 starten we met de eerste verwijdering. Hiervoor hebben we een bedrag van ruim € 53.000 begroot.

3.2.5.4. In stand houden van de voorraad

In de volgende tabel staan alle onderhoudskosten die Destion voor 2018 heeft begroot.

Onderhoudsbegroting 2018

Onderhoudssoort	Woningen	Overig	Totaal
Gepland instandhoudingsonderhoud	€ 1.571.605	€ 294.528	€ 1.866.133
Niet gepland instandhoudingsonderhoud	€ 777.761	€ 21.145	€ 798.906
Klachtenonderhoud	€ 145.471	€ 25.546	€ 171.017
Basispakket serviceonderhoud	€ 75.342	€ 4.847	€ 80.189
Mutatieonderhoud	€ 123.971	€ 722	€ 124.693
CV klachtenonderhoud	€ 100.874	€ 8.600	€ 109.474
Totaal	€ 2.795.024	€ 355.388	€ 3.150.412

3.2.5.4.1. Gepland instandhoudingsonderhoud

Het gepland instandhoudingsonderhoud is voor het behoud van de woningen de belangrijkste onderhoudsactiviteit. Het is ook de grootste onderhoudspost in de onderhoudsbegroting. In de volgende tabel staan de voor 2018 geplande onderhoudswerkzaamheden uitgesplitst naar kostensoort en per type gebouw. Afhankelijk van de situatie kan dit onderhoud in de vorm van groot onderhoud worden uitgevoerd.

Gepland instandhoudingsonderhoud 2018

Omschrijving	Woningen
Advies	€ 6.051
Asbest sanering	€ 53.434
Bestrating	€ 1.584
Brandveiligheid	€ 42.319
Buitenschilderwerk	€ 482.709
Cv-installaties	€ 207.566
Dak	€ 590.122
Gevel- voeg- en metselwerk	€ 52.834
Groenonderhoud	€ 77.266
Hang- en sluitwerk check	€ 5.283
Installaties	€ 161.752
Interieur	€ 85.766
Legionella bestrijding	€ 26.222
Liften	€ 37.240
Verlichting	€ 35.985
totaal	€ 1.866.134

3.2.5.4.2. Ongepland instandhoudingsonderhoud

Niet voor iedere planmatige onderhoudsactiviteit is het gewenst dit op initiatief van Destion uit te voeren, maar juist af te stemmen op de vraag van de huurder. Dit vraaggestuurd onderhoud is in de begroting opgenomen als niet gepland instandhoudingsonderhoud. En er is natuurlijk altijd onderhoud nodig dat niet te voorzien is geweest, of dat niet gepland kan worden.

De klachtenopzichter en de mutatiemedewerker beoordelen dit ongepland instandhoudingsonderhoud. Zij beoordelen of het betreffende bouwdeel aan vervanging of onderhoud toe is. De verantwoordelijkheid voor het budgetbeheer zit daarom bij de afdeling Wonen. Voor niet gepland instandhoudingsonderhoud is in 2018 een bedrag van € 777.761 opgenomen voor onder andere de volgende werkzaamheden:

- 45 badkamers geheel renoveren
- 35 toiletten renoveren
- 35 keukeninrichtingen met wandtegels vervangen
- 35 alleen keukeninrichtingen vervangen
- zachtboardplafonds vervangen
- stukadoorswerk herstellen/vervangen
- incidenteel binnenschilderwerk
- ongeplande asbestverwijdering
- incidenteel radiatoren vervangen

3.2.5.4.3. Klachtenonderhoud

Het klachtenonderhoud dat Destion aan de woningen en installaties uitvoert, komt meestal onverwacht of als gevolg van een calamiteit. Meestal zijn dit storingen en gebreken aan de technische installaties en kleine gebreken aan de woning, zoals: ramen of deuren. We doen dit ook voor bijzondere gebouwen. Kijken we alleen naar de woningen dan is voor 2018 een totaalbedrag van € 145.471 begroot. Dit betekent ongeveer € 63 per woning.

3.2.5.4.4. Basispakket serviceonderhoud

Als extra service voor onze huurders bieden we hen kosteloos een basispakket serviceonderhoud aan. Hierin zit een groot aandeel huurdersonderhoud dat volgens het Besluit kleine herstellingen (Artikel 240 boek 7 van BW) voor rekening van de huurders komt.

Het basispakket geldt ook voor bijzondere gebouwen. Voor de woningen is een bedrag van € 75.342 begroot. Dit komt neer op € 33 per woning.

3.2.5.4.5. Mutatieonderhoud

Bij beëindiging van de huurovereenkomst wordt de woning met de vertrekkende huurder geïnspecteerd en daarna aan een volgende nieuwe huurder opgeleverd. Daarbij vinden meestal mutatiewerkzaamheden plaats om de woning weer voor verhuur geschikt te maken. De werkzaamheden variëren enorm. We gaan uit van ongeveer 110 mutaties per jaar. Per woning betekent dit een gemiddeld bedrag van ongeveer € 1.130.

3.2.5.4.6. Cv-onderhoud

Het cv-onderhoud omvat het storingsonderhoud en het periodiek onderhoud dat aan de cv-installaties wordt verricht. Aan de noordzijde van ons werkgebied voert Feenstra elke twee jaar het cv-onderhoud uit aan alle ketels. Aan de zuidzijde van ons werkgebied voert onze eigen onderhoudsdienst het onderhoud uit. Ook aan de zorgcentra en bijzondere gebouwen wordt periodiek onderhoud uitgevoerd. Voor het cv-onderhoud is dat jaar een totaalbedrag begroot van € 207.566.

3.3. WONEN EN ZORG (EN WELZIJN)

Zoals we al eerder in dit activiteitenplan hebben geschreven, neemt de vergrijzing de volgende decennia toe en zal de leeftijdssamenstelling van de Nederlandse bevolking drastisch veranderen. Nu al is 45% van de huurders van Destion ouder dan 65 jaar en van die 45% is meer dan de helft ouder dan 75 jaar. Om op deze ontwikkelingen in te spelen bouwen we voornamelijk multiwoningen die primair geschikt zijn voor ouderen, maar ook voor jongeren. In het verleden hebben we met zorgpartijen zorgcomplexen gerealiseerd voor ouderen en mensen met een verstandelijke beperking. In de laatste doelgroep zien we de omvang afnemen en daarmee neemt ook de vraag naar dit soort woongebouwen en –voorzieningen af. Om tijdig te kunnen anticiperen, blijven we in overleg met de zorgpartijen.

3.3.1. Samenwerking met aanbieders van ouderenzorg

De samenwerking die Destion heeft met de verschillende ouderenzorgaanbieders in de regio, zoals De Zorggroep, Proteion en diverse thuiszorgorganisatie, zetten we onverminderd voort. Samen met deze partijen kijken we of er van Destion op het gebied van zorgvastgoedontwikkeling of de exploitatie van de huidige objecten nog ontwikkelingen nodig zijn.

De Zorggroep

Met de Zorggroep is overleg gaande over de toekomstige exploitatie van Maasduinen Staete in Nieuw Bergen. Het gebouw is nu ruim vijftien jaar in gebruik en de zorginfrastructuur dient efficiënter ingericht te worden. Hiervoor moet de PG-verpleegafdeling naar het hoofdgebouw verplaatsen. Dit overleg vervolgt in 2018.

Proteion

Proteion exploiteert de Libermannhof in Gennep. Zij willen hier in principe vanaf. De wens is dat de (nieuwe) eigenaar het gebouw volgens het scheiden van wonen en zorg concept gaat exploiteren. Daarbij zal Proteion het zorgdeel verzorgen. Dit doen zij al voor de congregatie en dat blijft ook in de toekomst zo.

PG-verpleegwoningen

Bij een eventuele overname van de Libermannhof realiseren we in samenwerking met Proteion een nieuwe PG-verpleegafdeling op de begane grond. De overige appartementen in het gebouw zijn dan bestemd voor zorgbehoevende ouderen. Bij de verwerving van het complex moeten onderhoudswerkzaamheden en aanpassingen aan het gebouw en installaties plaatsvinden. Daarnaast is het nodig dat de omgeving van het complex wordt aangepast aan de nieuwe gebouwinrichting en exploitatiefilosofie. De budgetten hiervoor zijn gelijktijdig met het bedrag voor de verwerving van de Libermannhof in de begroting van 2017 opgenomen.

Hospice De Orchidee

We zijn al vele jaren met de stichting De Orchidee in gesprek over hun initiatief voor een hospice in Gennep. Een zelfstandige hospice met 24-uurs zorg vinden we een te groot risico. Wel willen we in combinatie met de eventuele verwerving van de Libermannhof in Gennep de mogelijkheid onderzoeken om hier samen met Proteion een 24-uurs hospice te integreren. Als we er van uit gaan dat Destion met de Congregatie van de Heilige Geest in Gennep tot overeenstemming komt over de overname van de Libermannhof in Gennep, willen we dit initiatief van de stichting De Orchidee weer oppakken. We reserveren in 2018 voor dit initiatief een budget van € 900.000.

3.3.2. Samenwerking met aanbieders van verstandelijke gehandicaptenzorg

In verband met hun veranderende huisvestingsvisie en regelgeving heeft Destion regelmatig en veelvuldig contact met Dichterbij. Dichterbij is de grootste aanbieder van zorg voor mensen met een verstandelijke beperking. Zoals veel zorgaanbieders is Dichterbij door de veranderende regelgeving en maatschappelijke ontwikkelingen erg kwetsbaar geworden in de continuïteit van haar bedrijfsvoering. De exploitatie van de groepswoningen die vaak ook eigendom zijn van Destion, komt daarmee onder druk te staan. Samen met Dichterbij onderzoeken we de herontwikkelingsmogelijkheden van deze gebouwen en als dat niet mogelijk blijkt, kijken we of en hoe we de huurovereenkomsten expireren.

Merovingenstraat, Mook

De huurovereenkomst van twee groepswoonings aan de Merovingenstraat in Mook is geëxpireerd en wordt op dit moment verhuurd zonder lange opzegtermijn. Dichterbij heeft aangegeven het gebouw te willen huren mits het twaalf zelfstandige appartementen worden. Momenteel onderzoeken we de haalbaarheid. Het huidige bestemmingsplan laat deze ontwikkeling niet toe. Er is bij de gemeente Mook en Middelaar een principeverzoek ingediend voor de verbouwing van deze groepswoonings naar appartementen. Gezien de onzekerheid voor deze aanpassingen is nog geen bedrag in de begroting opgenomen.

Kleinschalige zorgwoonings

Destion verhuurt twee gezinsvervangende clusterwoonings in Afferden en Gennep aan kleine zorgstichtingen voor mensen met een verstandelijke beperking. De stichtingen bestaan veelal uit de ouders van gehandicapten kinderen waarbij zij de zorg regelen en inkopen. Overleg met deze stichtingen is gericht op vraagstukken rondom de verhuur van de gebouwen.

3.3.3. Samenwerking met aanbieders van beschermd wonen

Voor mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek, is er het beschermd wonen. Destion werkt momenteel met Dichterbij en MET ggz samen aan de huisvesting van deze doelgroep. In Venray zijn de eerste achttien kleine appartementen hiervoor in aanbouw. Ook hier wordt zoveel mogelijk het scheiden van wonen en zorg toegepast, met ambulante hulp.

3.3.4. Samenwerking met aanbieders van welzijnsdiensten

Destion heeft weinig contact met welzijnsorganisaties. Vaak zijn de gemeenten waar we actief zijn de initiatiefnemers voor projecten waarbij het welzijn van bewoners aan de orde komt. Als daarbij een rol voor Destion is weggelegd zullen we deze zeker oppakken.

3.3.5. Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

In 2017 heeft Destion samen met de Huurdersraad en de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar prestatieafspraken gemaakt. Daarin zijn ook afspraken opgenomen op het gebied van de uitvoering van de gebouw gebonden Maatschappelijke Ondersteuning. Zo is onder andere vastgelegd dat Destion multiwoonings beschikbaar stelt aan mensen die op basis van de WMO een medische verhuisindicatie krijgen. Ook is vastgelegd dat bij een mutatie van wonings waarin hoge aanpassingsinvesteringen zijn gedaan, de gemeenten als eerste de mogelijkheid krijgen deze woning voor de doelgroep te vorderen.

3.4. BEVORDERING LEEFBAARHEID

Destion besteedt aandacht aan de woonomgeving en de nodige verbetering ervan en als het noodzakelijk is investeren we ook daarin. Het betreft voornamelijk investeringen in de fysieke sfeer en minder in organisatorische of ondersteunende.

Voor 2018 staan enkele leefbaarheidsprojecten op de rol. We reserveren hiervoor het in de Woningwet gehanteerde bedrag van € 125 per woning voor een totaalbedrag van € 300.000. Dit budget zetten we waar nodig in voor de verbetering van de woonomgevingen bij en rondom nieuwbouwprojecten, groot onderhoudsprojecten of bij planmatig onderhoud. Enkele projecten zijn al benoemd voor 2018. Dit betreft met name het omvormen van individuele tuinen naar collectief groen. Hiervoor is een bedrag van € 139.102 begroot.

3.5. HET HUISVESTEN VAN DE PRIMAIRE DOELGROEP

3.5.1. Woonruimteverdeling

Woningzoekenden die bij Destion willen gaan huren kunnen zich als woningzoekende registreren. Zij kunnen zich eenvoudig en kosteloos inschrijven via de webportal MijnDestion. Daar kunnen zij ook reageren bij interesse voor een beschikbare woning. De portal voert de selectie automatisch uit en selecteert op basis van de toewijzingscriteria de kandidaat die als eerste voor de woning in aanmerking komt.

Destion hanteert een woningtoewijzingssysteem dat is gebaseerd op een combinatie van distributie- en aanbodmodel. Bij dit systeem schrijven woningzoekenden zich in en bouwen ze vanaf de inschrijfdatum inschrijfduur op. Wanneer een woning beschikbaar komt voor verhuur, gaat de toewijzing naar degene die op de plaatsing heeft gereageerd en de langste inschrijfduur heeft. Voorheen werd nog de woonduur gehanteerd bij langere inschrijvingen. In 2017 hebben we de woonduur laten vervallen en in 2018 onderzoeken we of dit systeem kan worden gehandhaafd of moet worden aangepast.

Inkomensgrenzen

Bij het toewijzen van de sociale huurwoningen houden we rekening met de Woningwet. Daarin zijn de inkomensnormen en passendheidstoets van belang. Jaarlijks wijzen we 80% van onze vrijgekomen sociale huurwoningen toe aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 36.165 (prijspeil 2017). Voor 20% mogen we jaarlijks een uitzondering maken. Maximaal 10% wijzen we toe aan woningzoekenden met een inkomen tot € 40.349. De laatste 10% is vrije ruimte die Destion benut voor situationeel maatwerk.

De passendheidstoets zorgt ervoor dat mensen met een laag inkomen niet in een te dure woning terecht komen. We bewaken dat huurtoeslagontvangers een woning krijgen toegewezen onder de aftoppingsgrens.

Vrije vestiging

Zoals de Huisvestingswet bepaalt, is vrije vestiging voor iedereen die als woningzoekende bij Destion staat ingeschreven mogelijk. Bindingseisen gelden alleen als maatwerk onvermijdelijk is. We constateren dat er vaker onvrede is met het generieke toewijzingsbeleid, vooral daar waar toch sprake is van enige schaarste. We zullen dit in 2018 goed volgen en mocht er aantoonbaar schaarste zijn, dan overleggen we met de gemeente hierover of dit als maatwerk kan worden aangeboden.

Leeftijd

De multiwoningen die voldoen aan de eisen van toegankelijkheid, wijzen we met voorrang toe aan woningzoekenden in de leeftijd 65+. Omdat deze woningen multifunctioneel zijn, kan iedereen hierop reageren. Hiermee zorgen we ervoor dat jongeren meer kans hebben op een woning en dat woningen die minder populair zijn bij ouderen, toch kunnen worden verhuurd.

Woningruil

Voor huurders van Destion is het mogelijk om de gehuurde woning te ruilen met een andere huurwoning van Destion of van andere verhuurders. Met het woningruilbeleid wordt de keuzevrijheid voor onze huurders vergroot en bieden we een mogelijkheid om sneller aan de gewenste woning te komen. Aan het ruilen van woningen stellen we bepaalde voorwaarden en passen de voorwaarden uit de Europese beschikking toe.

3.5.2. Starters en primaire doelgroepen

Van onze woningen zijn er 1.980 (86%) bereikbaar voor mensen met een laag inkomen. In onderstaande tabel staat de verdeling van de prijsklassen.

Woningvoorraad naar prijsklasse per 1 oktober 2017

	< 414,02	414,02-592,55	592,55-635,05	> 635,05	Totaal
Totaal absoluut	234	1768	199	94	2.295
Totaal relatief	10%	77%	9%	4%	100%

** exclusief Maasduinen Staete en groepswohnungen Zorggroep en Dichterbij*

Door de toegepaste woningtoewijzingsmethodiek, komen starters net zo snel in aanmerking voor een sociale huurwoning als doorstromers. Ruilen van een woning is ook een manier voor doorstromers om van woning te wisselen. De laatste jaren is het aantal mutaties afgenomen en is het aantal woningzoekenden verder gestegen. Dit komt mede door de vluchtelingenstroom die vanuit diverse oorlogsgebieden op gang is gekomen.

De tijd tussen de datum van inschrijving en datum huurcontract (inschrijftijd) is hierdoor verder toegenomen. Momenteel bedraagt de inschrijftijd tussen de 35 en 55 maanden en komt het gemiddelde uit op 45 maanden (ruim 3,5 jaar). Sinds kort registreren we ook de zoektijd. Dit is de tijd dat een nieuwe huurder actief op zoek is geweest naar een woning. In 2018 presenteren we de eerste gemiddelde zoektijden.

3.5.3. Bijdrage betaalbaarheid

De doelgroep voor sociale huurwoningen staat hoog op de politieke agenda. Huurtoeslagontvangers kunnen door de passendheidsnorm alleen nog maar woningen tot de aftoppingsgrens huren. Hierdoor zijn zij meestal aangewezen op oudere bestaande woningen omdat nieuwe woningen meestal duurder zijn en al snel boven deze aftoppingsgrenzen uitkomen. Met deze passendheidsstoets komen vooral de hogere inkomens (binnen onze doelgroep) in aanmerking voor nieuwe woningen.

3.5.4. Vergunninghouders en buitenlandse werknemers

Vergunninghouders

Vergunninghouders zijn asielzoekers (vluchtelingen) die een verblijfsvergunning hebben gekregen. Als asielzoekers die in een opvangcentrum wonen een verblijfsvergunning krijgen, gaan ze op zoek naar eigen woonruimte. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) wijst vergunninghouders toe aan gemeenten. Gemeenten moeten hen passende woonruimte aanbieden. De Rijksoverheid bepaalt elk half jaar hoeveel vergunninghouders gemeenten moeten huisvesten.

Het COA koppelt vervolgens personen aan specifieke gemeenten. Hiervoor voert het COA eerst gesprekken met de statushouders. In samenwerking met de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar, draagt Destion bij aan het tijdig huisvesten van vergunninghouders. De regelgeving en verantwoordelijkheden rondom de woningtoewijzingen zijn daarbij maatgevend.

Sinds 1 juli 2017 is de wet aangepast. Dit houdt in dat vergunninghouders niet automatisch met urgentie worden gehuisvest. De drie gemeenten en Destion spreken af dat dit wel gebeurt. Dit om de kans op een woning en een spoedige integratie te bevorderen.

Buitenlandse werknemers

De vraag naar woningen door buitenlandse werknemers uit Midden- en Oost-Europa is niet groot. Net zoals alle andere woningzoekenden kunnen zij zich als woningzoekende bij Destion inschrijven en krijgt men net zoveel kans op een woningtoewijzing als andere woningzoekenden. Er zijn weinig buitenlandse werknemers die zich inschrijven bij Destion.

3.6. HET BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

3.6.1. Huurdersraad Destion

In de statuten is de positie van de Huurdersraad vastgelegd als huurdersbelangen organisatie. De Huurdersraad is als huurdersbelangen organisatie een volwaardige overlegpartner van Destion en de gemeenten. Samen met deze partijen maken we prestatieafspraken en evalueren we deze jaarlijks. Ook draagt de huurdersorganisatie minimaal twee van de vijf leden voor de Raad van Commissarissen voor. De Huurdersraad behartigt de belangen van de huurders en woningzoekenden van Destion. Destion is met de Huurdersraad een samenwerkingsovereenkomst aangegaan welke is opgesteld volgens het door de Woonbond voorgelegd model. Deze overeenkomst is gebaseerd op de Overlegwet en daarin is onder andere vastgelegd wanneer Destion de raad om advies of eventueel instemming dient te vragen.

Voor 2018 is een budget beschikbaar gesteld van € 15.500 om de werkzaamheden van deze huurdersvertegenwoordiging te ondersteunen. Dit budget is bestemd voor reis- en presentiekosten van de leden, het volgen van cursussen en opleidingen en de contributie van de Woonbond. De Huurdersraad wordt secretariael door de afdeling Bestuursondersteuning van Destion ondersteund.

RvC-budget leefbaarheid

De Raad van Commissarissen heeft aan de Huurdersraad een budget beschikbaar gesteld dat zij kunnen besteden aan leefbaarheidsdoelen in alle woonkernen. Het budget is bepaald op basis van het verschil van het door het VTW geadviseerde honorarium en het werkelijke honorarium van de raad. In 2018 komt dit budget uit op € 19.500. Bij de besteding van de budgetten hebben ze zich te houden aan de Woningwet. Destion heeft hierin geen advies of vetorecht.

3.6.2. Regionale geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg

Er is een Regionale geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg opgericht voor de kwesties die door woningcorporaties uit Noord- en Midden-Limburg worden voorgelegd. Deze onafhankelijke commissie behandelt de geschillen voor alle aangesloten corporaties. De inrichting en werkwijze is overeenkomstig de voorwaarden die de Woningwet daaraan stelt. De kosten van deze commissie worden onder de deelnemende corporaties naar rato verhuureenheden verrekend, en per voorgelegd geschil betaalt men een aanvullende bijdrage.

3.6.3. KWH-Huurlabel

De kwaliteitsbeleving van onze huurders bij onze dienstverlening wordt gemeten door het Kwaliteitscentrum Huursector Woningcorporaties (KWH). Dit levert heel veel informatie op om onze dienstverlening te optimaliseren. Met name de feedback die huurders verstrekken door de open vragen te beantwoorden zijn goed bruikbaar.

3.6.4. Bewonersparticipatie bij onderhoud

Daar waar zinvol en mogelijk worden de huurders van Destion betrokken bij het tot stand komen van het onderhoudsplan. Zo bepaalt de huurder bij het zogenaamde vraaggestuurd binnenonderhoud wanneer en op welke wijze men dit uitgevoerd wil hebben en heeft men inspraak en keuzevrijheid bij de toe te passen materialen bij keuken, badkamer en toiletwerkzaamheden.

Bij het uitvoeren van het buitenschilderwerk betrekken we bij met name de monotone rijtjeswoningen en waar dat mogelijk en gewenst is, de bewoners bij de te maken buitenkleurkeuze. De voorkeur is zoveel mogelijk een individuele keuze geworden en zorgt voor variatie in een woonblok. Waar het een appartementenblok betreft zoeken we juist naar samenhang.

3.6.5. Bewonersparticipatie bij nieuwbouw

De huurders van nieuwbouwwoningen hebben de mogelijkheid om zelf de materialen en kleuren van wand- en vloertegels en keukeninrichtingen voor hun woning te kiezen. Om dit eenvoudig mogelijk te maken, werken we bij de toelevering van het basisassortiment met Geurts van Bergen. Dit basisassortiment kan de toekomstige huurder ook tegen betaling uitbreiden of door een andere uitvoering vervangen.

Om toekomstige huurders van de nieuwbouwwoningen keuze te bieden op de afwerking van badkamers, toiletten en keukens wijzen we deze huurwoningen zo vroeg mogelijk toe in het bouwproces.

3.6.6. Dienstverlening derden

Particuliere huurwoningen voor vergunninghouders

In samenspraak met de gemeenten, verzorgt Destion het verhuurmanagement van enkele particuliere woningen die beschikbaar zijn gesteld voor de verhuur aan statushouders. Deze verhuurmethodiek is ingezet om leegstaande particuliere woningen voor deze huisvesting in te zetten en de eigenaren te ontzorgen. Voor deze dienstverlening aan derden heeft de Autoriteit Woningcorporaties Destion toestemming verleend.

3.7. WAARBORGEN VAN DE FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

3.7.1. Winst- en verliesrekening

De huuropbrengsten zijn voornamelijk de inkomsten van Destion. De verkoop van bestaande huurwoningen draagt hier ook een aanzienlijk deel aan bij. De verkoop van deze woningen is vooral nodig om de woningportefeuille te transformeren naar minder gezinswoningen en meer multiwoningen. De verkoopopbrengsten hebben grote invloed op de financiële meerjarenprognose en de winst- en verliesrekening van Destion. De omvangrijkste uitgaven van Destion bestaan uit belastingen en heffingen, onderhoudskosten, rentekosten en bedrijfslasten.

3.7.2. Financiële meerjarenprognose (FMP)

In de financiële meerjarenprognose (FMP) liggen de strategische uitgangspunten van het ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk". Daarin hebben we onder andere zorgvuldig beoordeeld welke ingrepen er de eerstvolgende jaren nodig zijn en welk onderhoud er nodig is. Maar ook ontwikkelingsvisie van de vastgoedportefeuille en welke bouwprojecten er daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. Er is in de FMP ook rekening gehouden met bouwprojecten waarvan de doorgang nog onzeker is, waardoor het goed mogelijk is om op nieuwe ontwikkelingen te anticiperen. Ook is het aantal van twaalf te verkopen woningen met enige voorzichtigheid bepaald. In het afgelopen jaar zagen we de verkoop van woningen namelijk toenemen.

De MJP van Destion laat op basis van de gehanteerde parameters een stabiel beeld zien en is zodanig opgesteld dat de solvabiliteit en kasstromen voldoende en stabiel zijn. De jaarlijkse operationele kasstromen voldoen aan de voorwaarden die de Raad van Commissarissen en het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (WSW) daaraan stellen. Daarnaast worden er altijd verschillende scenario's opgesteld, waarbij gekeken wordt naar onder andere structurele leegstandsrisico's, het wegvallen van de verkoop van bestaande woningen en bij lage jaarlijkse huurverhogingen. Al deze scenario's laten een verantwoorde financiële continuïteit zien.

3.7.3. Marktwaarde vastgoedportefeuille

De activawaarde van Destion is bepaald op basis van marktwaarde. Destion heeft daarbij de light versie gehanteerd en zich geconformeerd aan het marktwaarderingshandboek van de Autoriteit woningcorporaties. Deze methodiek is voor de bepaling van de balanswaarde verplicht. Het handboek voor 2017 wordt pas aan het einde van het jaar gepubliceerd. Daarom zijn nu de huidige cijfers aangehouden. Op basis hiervan komt het balanstotaal eind 2018 uit op € 290.261.000.

3.7.4. Verhuurdersheffing

Alleen de verhuurders van meer dan tien sociale huurwoningen betalen de verhuurdersheffing. Verhuurders van commercieel vastgoed of duurdere huurwoningen dus niet. Het heffingspercentage voor 2018 is bepaald op 0,591% van de WOZ-waarde van de woningen. Dit komt neer op een heffing van € 1.857.000. Op basis van deze informatie is in de financiële meerjarenprognose voor alle volgende jaren rekening gehouden met deze heffingen.

Regeling Vermindering Verhuurdersheffing

Voor de bouw van huurwoningen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens is het op basis van de Regeling Vermindering Verhuurdersheffing mogelijk om € 10.000 per gebouwde huurwoning op de heffing in mindering te brengen. De uiterste indieningsdatum voor een voorgenomen investering is 31 december 2021. Destion zal zich bij de ontwikkeling en bouw van de huurwoningen hierop richten.

3.7.5. Sanering- en projectsteun

De sanering- en projectsteunfondsen en heffingen worden uitgevoerd door de Autoriteit woningcorporaties. Om de steunfondsen te vormen, dienen corporaties zo nodig een heffing te betalen. Voor 2018 hebben we volgens de aanbeveling rekening gehouden met een heffing van 1% van de huurinkomsten. Dit komt neer op een heffing van € 165.000.

3.7.6. Vennootschapsbelasting (VpB) woningcorporaties

Woningcorporaties moeten over al hun verhuuractiviteiten betalen. Om de VpB-heffingen te minimaliseren is in 2013 ervoor gekozen om de WOZ-waardedaling van de vastgoedportefeuille in te zetten voor vermindering van de heffingen. Dit heeft geresulteerd in een actieve belastinglatentie in de jaarrekening. Deze neemt de komende jaren af zodat er geen betaling behoeft plaats te vinden. De VpB-lasten worden jaarlijks verrekend met de eerder gevormde actieve belastinglatentie. Voor 2018 verwachten we een VpB-belasting van € 1.219.000.

3.7.7. Huurbeleid

Woningcorporaties kunnen de huren op basis van het door de overheid vastgestelde Huurbeleid verhogen. De afgelopen jaren heeft Destion een gereserveerd verhogingsbeleid gevoerd en is er een keer een inkomensafhankelijke verhoging geweest. Het toekomstige huurbeleid is nu niet mee gebaseerd op de jaarlijkse huurverhogingen maar de totale jaarlijkse huursombenadering. Dit komt erop neer dat er een integrale huurverhoging mag zijn waarbij de jaarlijkse huurverhoging en die van een huurharmonisatie samen worden opgeteld. Destion zal in 2018 in ieder geval een huurverhoging hanteren die goed past bij de doelgroep en bijdraagt aan het betaalbaar houden van de huurwoningen. De huurder staat wat ons betreft daarbij centraal.

Huurharmonisatie

Doordat het wettelijke woningwaarderingssysteem de laatste jaren steeds weer is veranderd, zijn we er niet aan toe gekomen een zorgvuldig huurharmonisatiebeleid op te stellen. Al enkele jaren is het niet gelukt om hiervoor het beleid te bepalen, maar in 2018 zal dit hoe dan ook moeten gebeuren.

3.7.8. Huurachterstanden

De huurachterstanden bij Destion zijn nog altijd laag. De afgelopen jaren bevonden deze zich rond de 0,6% van de huuropbrengst en daarmee lagen ze onder het landelijke gemiddelde. Deze lagere huurachterstand is vooral te danken aan het goede betaalgedrag van onze huurders. Het blijft echter nodig om de huurders tijdig te benaderen als ze in betalingsproblemen dreigen te komen en zo de achterstanden te beperken.

Bij Destion kunnen de huurders kiezen uit verschillende huurbetalingsmogelijkheden. Men kan kiezen voor automatisch afschrijven op verschillende datums, maar men kan ook maandelijks een factuur ontvangen of via pin betalen.

Met een snelle zakelijke én persoonlijke benadering bij betalingsproblemen, willen we voorkomen dat de huurders in onoverzienlijke situaties terecht komen. Al snel benaderen onze relatiemedewerkers de huurders waarvan we denken dat ze in betalingsproblemen dreigen te komen, met de vraag of men begeleiding of financiële hulp nodig hebben. Het is bijna altijd mogelijk dat de huurder gebruik kan maken van een renteloze betalingsregeling.

3.7.9. Huurstijging

In de financiële meerjarenprognose is rekening gehouden met een huurverhoging van 1% voor alle woningen en gebouwen. Ook voor alle volgende jaren is met dit stijgingspercentage gerekend. Gezien de lage inflatie is in de begroting 2018 eveneens gerekend met een huursomverhoging van 1%. Onduidelijk is nog welk percentage er op 1 juli 2018 bij de jaarlijkse verhoging wordt gehanteerd. Zoals eerder al stond geschreven staat de betaalbaarheid voor onze huurders en dan vooral die welke al vele jaren huren, voorop.

3.7.10. Verkoopbeleid bestaande huurwoningen

Bij de verkoop van bestaande huurwoningen houden we ons aan ons door het ministerie goedgekeurde verkoopbeleid. Van de destijds 550 gelabelde verkoopwoningen zijn er nog ongeveer 370 woningen te koop. Deze woningen blijven voor de zittende huurders direct te koop. Huurders kunnen een woning met huurderkorting en Slimmer Kopen[®]-korting kopen. Wanneer de zittende huurder de woning niet koopt, kan deze gewoon blijven huren en rekenen op dezelfde service en onderhoud als andere huurders. Zodra een huurder de huurovereenkomst van een woning uit het verkoopbeleid beëindigt, bieden we de woning te koop aan.

Om de aankoop van een woning voor een grotere sociale doelgroep mogelijk te maken, bieden we naast reguliere koop ook sociale koopconstructies aan. Alle woningen kunnen worden gekocht middels een recht van erfpacht voor de grond en de koop van de woning (opstal) of het koopproduct Slimmer Kopen[®]. Bij deze laatste koopconstructie kan men de woning kopen met een extra korting tot 30%. Hierbij gelden dan afspraken over de terug- of doorverkoop van de woning en de deling van verkoopwinst of -verlies.

Voor de begroting 2018 is uitsluitend rekening gehouden met de verkoopopbrengst van vijftien willekeurige woningen volgens de koopconstructie Slimmer Kopen[®], dus geen reguliere verkopen. De volledige verkoopopbrengst is geraamd op € 1.417.500.

3.8. EXTERNE CONTACTEN

3.8.1. Gemeenten

Destion is actief in de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar. Tevens verhuren we negen appartementen in de gemeente Heumen en zijn achttien appartementen in de gemeente Venray in aanbouw. Met de eerste drie gemeenten voert Destion regelmatig overleg op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Bij deze besprekingen gaat het voornamelijk over de prestatieafspraken, huisvestingtaken van de diverse doelgroepen en eventuele bouwprojecten in de gemeente.

Prestatieafspraken

In 2017 zijn met de Huurdersraad en gemeenten de prestatieafspraken aangegaan. Met deze lopen we voor op de gedurende het jaar vastgestelde woonvisies. De prestatieafspraken zijn opgesteld op basis van de hoofdonderwerpen zoals die in de Woningwet zijn benoemd, namelijk:

- Nieuwbouw van sociale huurwoningen.
- Betaalbaarheid van de woningen.
- Huisvesting van specifieke doelgroepen.
- Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen.

3.8.2. Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)

Namens het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties houdt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de corporatiesector.

Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

De Aw functioneert onafhankelijk ten opzichte van de sector en van de politiek en bevordert de gewenste professionalisering van het toezicht. Op basis van de Woningwet zijn afgelopen jaar diverse governance documenten opgesteld en aangepast en ter goedkeuring aan de autoriteit voorgelegd. Ook is voorafgaand aan de benoeming van de commissarissen goedkeuring gevraagd. Dat doen we ook bij de in te vullen vacature in 2018.

De woningcorporaties moeten dit externe toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties zelf financieren. De kosten hiervoor hebben we in 2018 begroot op een bedrag van ongeveer € 25.000.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt ervoor dat deelnemende corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo optimaal mogelijke financieringskosten. Dat doet WSW door borg te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van door WSW geborgde leningen van corporaties. De borgstelling van WSW is ingebed in een zekerheidsstructuur. WSW-deelnemers hebben naar WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, doet WSW geen beroep op deze obligoverplichting. Eerder stelde WSW de hoogte van het obligotarief vast op 3,85%. De grondslag waarover WSW het obligotarief berekent is het schuldrestant van de geborgde lening met uitzondering van de leningtypen variabele hoofdsom en voor collegiale financiering.

3.8.3. Platform Limburgse Woningcorporatie

In het Platform Limburgse Woningcorporaties zijn de woningcorporaties in Limburg verenigd. In de bijeenkomsten wisselen corporatiebestuurders informatie uit over actuele sectorontwikkelingen en vindt afstemming plaats over bepaalde beleidsthema's. In de vergaderingen worden de bestuurders ook door een lid van het Aedes bestuur bijgepraat over actualiteiten in de sector.

3.8.4. Samenwerkingsverband Woningcorporaties Noord- en Midden-Limburg

Het Samenwerkingsverband Noord- en Midden-Limburg houdt zich uitsluitend bezig met de organisatie en in stand houden van de Regionale Geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg.

3.8.5. Domaas

Het aantal corporaties die verenigd zijn in Domaas, neemt door fusies af. Domaas is een samenwerkingsvereniging van nu nog veertien kleine woningcorporaties uit Limburg en een uit Noord Brabant. Samen zijn deze corporaties goed voor de verhuur van ruim 20.000 woningen in Limburg. De corporaties in dit samenwerkingsverband kiezen voor zelfstandigheid en voor samenwerking. Voor de diverse afdelingen van de corporaties worden voor de managers/teamleiders bijeenkomsten georganiseerd waarbij de operationele kwesties waarmee zij te maken krijgen besproken en zo nodig verder uitgediept worden. Ook organiseert men jaarlijks diverse opleidingen waarbij de bestuurders de vereiste permanente educatiepunten kunnen behalen.

3.8.6. 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 en verzorgt workshops en lezingen over actuele vraagstukken met betrekking tot de volkshuisvesting en governance. Toezichthouders zijn onafhankelijk en dragen een eigen wettelijke verantwoordelijkheid. De VTW helpt commissarissen bij de professionalisering van hun rol als toezichthouder, adviseur/klankbord en werkgever. Op basis van dit lidmaatschap zijn de commissarissen verplicht jaarlijks een aantal PE-punten te verzamelen.

3.8.7. Overige belanghouders

Destion is een netwerkorganisatie en heeft veel overleg met de vele belanghouders in en rondom de veertien kernen waar ze actief is. We overleggen met dorpsraden en ouderenorganisaties over de demografische ontwikkelingen en de actuele woningvraag in de dorpen, maar ook over de behoefte aan maatschappelijk vastgoed.

3.8.8. Overige contacten

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

Overige contacten 2017

Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties	W.H.A. Pothoff
Platform Limburgse Woningcorporaties	W.H.A. Pothoff
Vereniging Ons Limburg (voorzitter)	W.H.A. Pothoff
Domaas, samenwerkingsverband 14 woningcorporaties Limburg	W.H.A. Pothoff
Vastgoed Sociëteit Noord-Limburg	W.H.A. Pothoff
Vastgoed Sociëteit Land van Cuijk en Maasduinen	W.H.A. Pothoff
Kring Financieel Managers Brabant Oost/Limburg	F.H.T.M. Jeuken
Domaas, overleg Financiële managers	F.H.T.M. Jeuken
Finance Ideas, platform treasurers	F.H.T.M. Jeuken
Netwerk Woonmanagers Zuid-Nederland	I. de Bokx
Domaas overleg Woondiensten	I. de Bokx
Domaas overleg Techniek	J. van der Heide
Sociaal netwerkoverleg gemeente Mook en Middelaar	S.D. Verstappen
Sociaal netwerkoverleg gemeente Gennep	P.G. Claessens
Sociaal netwerkoverleg gemeente Bergen	W.H.M. Derksen
Controllers Netwerk	T.A.G.M. van der Linden
Cover Vereniging voor communicatiemedewerkers bij corporaties	G.A.G. van Tankeren
Nederlands Instituut voor Kennisoverdracht (INVK)	L.L.C. Salden

3.9. FINANCIËLE PROGNOSE 2018

3.9.1. Uitgangspunten parameters

Deze financiële prognose bestaat uit een winst- en verliesrekening, liquiditeitsprognose, prognose overige bedrijfslasten en een prognose van de balansontwikkelingen. Voor het opstellen van de financiële prognoses hanteren we onderstaande interne parameters.

Gehanteerde parameters meerjarenprognose	
Gemiddelde aanvangshuur nieuwbouwwoningen	€ 500
Gemiddelde aanvangshuur clusterwoningen	€ 400
Huurderving	0,25%
Variabele lastenstijging	2,50%
Financieringsrente	4,00%
Renteopbrengsten (deposito's, et cetera)	1,00%
Stijging onderhoudslasten meerjarenplanning planmatig instandhoudingsonderhoud	3,00%
Gehanteerde commerciële afschrijvingstermijnen	
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	
Grond	Geen
Nieuwbouwwoningen	50 jaar
Brede scholen	40 jaar
Zorgcomplexen	40 jaar
MFC's	25 jaar
Vernieuwing van woningen	40 jaar
Cv-installaties	25 jaar
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
Grond	Geen
Kantoorpand	40 jaar
Inventaris	10 jaar
Automatisering	3 jaar
Wagenpark	5 jaar
Gereedschap	5 jaar

3.9.2. Nieuwbouwprognose

Huurwoningen en andere huurobjecten

In 2018 staat de oplevering van drie bouwprojecten gepland die in 2017 al waren begroot en waarmee begonnen is. Verder hopen we in 2018 vier nieuwe woningbouwprojecten te starten. Van enkele projecten is de startdatum nog onzeker maar ook of deze daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. De nieuw geplande sociale huurwoningbouwprojecten welke in onderstaande tabel zijn weergegeven, hebben een start in 2018 met oplevering in 2018 of 2019.

Nieuwbouwprojecten huurwoningen 2018

Project	Start	Oplevering	Kosten
<i>Overloop vanuit begroting 2017</i>			
6 woningen (2 appartementen) Plateel, Milsbeek	2017	2018	940.000
18 appartementen Kruisstraat, Venray	2017	2018	2.106.000
5 appartementen Bessembiender, Siebengewald	2017	2018	750.000
4 woningen Baron de Liedelstraat, Nieuw Bergen	2017	2018	660.000
<i>Begroting 2018</i>			
8 woningen Afferdse Heide, Afferden	2018	2018	1.360.000
4 woningen Verbindingsweg, Mook	2018	2018	820.000
5 appartementen Kerkplein, Middelaar	2018	2019	800.000
Totaal			2.980.000

Maatschappelijk vastgoed

Voor 2018 is de realisatie van twee maatschappelijke vastgoedprojecten begroot. Wanneer de verwerving van de Libermannhof in Gennep doorgaat zal daar wellicht een hospice in combinatie met een PG-groeps woning voor 28 bewoners voor Proteion worden gerealiseerd.

Maatschappelijk vastgoed 2018

Project	Start	Oplevering	Kosten
<i>Overloop vanuit begroting 2017</i>			
Ontmoetingsruimte voor ouderen, Milsbeek	2017	2018	110.000
<i>Begroting 2018</i>			
PG-verpleegwoningen, Libermannhof Gennep	2018	2019	1.800.000
Hospice De Orchidee, Gennep	2018	2019	900.000
Totaal			2.700.000

3.9.3. Leefbaarheidsprognose

Voor leefbaarheid is er een bedrag van € 125 per woning gereserveerd. Er zijn op dit moment nog geen uitgewerkte of harde leefbaarheidsplannen voorhanden. Deze worden gedurende het jaar 2018 individueel bepaald.

3.9.4. Treasury

De leningenportefeuille van Destion bestond in oktober 2017 uit 27 kortlopende en langlopende leningen op basis van fixe, annuïtaire en lineaire afschrijvingen, met een totale omvang van € 71.414.000. Het gemiddelde rentepercentage lag op dat moment op 3,67%, vorig jaar was dat 3,56%. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 18 jaar. Destion maakt geen gebruik van derivaten of gelijkwaardige financieringsproducten. De renteverdeling van de leningenportefeuille is als volgt opgebouwd.

Leningenportefeuille oktober 2017 (in euro's)

Rentepercentage	Gem. renteperc.	Okt. 2016	Okt. 2017
Roll-over (3-maands Euribor)	0,251%	6,0 miljoen	3,0 miljoen
Van 1% tot 2%	1,75%	7,2 miljoen	6,9 miljoen
Van 2% tot 3%	2,50%	6,4 miljoen	6,1 miljoen
Van 3% tot 4%	3,53%	29,4 miljoen	28,2 miljoen
Van 4% tot 5%	4,28%	18,0 miljoen	17,4 miljoen
Van 5% tot 6%		0,1 miljoen	0 miljoen
Van 6% tot 7%	6,14%	10,6 miljoen	9,8 miljoen
	3,67%	77,7 miljoen	71,4 miljoen

In 2018 expireert één lening met een hoofdsom € 5.000.000. Op dit moment is nog niet duidelijk of deze met vreemd vermogen wordt geherfinancierd, of met eigen middelen kan worden afgelost.

Overzicht van de leningen die expireren in 2018:

Datum	rentepercentage	Bedrag
30-11-2018 NWB	3,78%	5.000.000

3.9.5. Balansprognose 2018

In de balansprognose 2018 zijn de investeringen voor nieuwbouw en additionele investeringen verwerkt. Ook de leningenportefeuille wordt met deze investeringsactiviteiten uitgebreid. Het gerealiseerde jaarresultaat komt ten goede aan het eigen vermogen. Het balanstotaal komt op basis van marktwaarde uit op € 290.261.000. Het eigen vermogen bedraagt € 211.799.000. De solvabiliteit komt daarmee uit op 72,97%.

Balans volgens de marktwaardewaardering

Balansprognoses 2018 versus prognose 2017	2018	2017
Materiële vaste activa (onroerende zaken in exploitatie)	279.463.000	283.043.000
Financiële vaste activa (actieve belastinglatentie)	7.685.000	8.758.000
Totaal vaste activa	287.148.000	291.801.000
Vorraden	24.000	54.000
Voorraad koopwoningen	0	333.000
Overige vorderingen	483.000	439.000
Totaal vlottende activa	507.000	826.000
Liquide middelen	2.606.000	1.087.000
Totaal activa	290.261.000	293.714.000
Eigen vermogen begin	211.676.000	198.157.000
Resultaat	123.000	16.469.000
Eigen vermogen eind	211.799.000	214.626.000
Waarborgsommen	15.000	8.000
Leningen kapitaalmarkt	74.726.000	76.820.000
Nieuwe leningen	10.078.000	3.032.000
Aflossingen bestaand	-8.156.000	-3.300.000
Totaal langlopende schulden	76.648.000	76.552.000
Totaal kortlopende schulden	1.799.000	2.528.000
Totaal passiva	290.261.000	293.714.000

4. BEGROTING 2018

4.1. UITGANGSPUNTEN BEGROTING 2018

In de begroting 2018 en de financiële meerjarenprognose zijn alle bekende en te verwachte 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.

Bij de begroting ontstaat een jaarresultaat van € 123.000. Dit resultaat wordt toegevoegd aan het eigen vermogen.

4.2. WINST- EN VERLIESREKENING

Winst- en verliesrekening volgens de marktwaarde waardering

Begroting baten en lasten 2018 versus 2017	2018	2017
1. Huurontvangsten	16.537.000	16.731.000
2. Leveringen en diensten	255.000	250.000
3. Geactiveerde kosten eigen bedrijf	10.000	10.000
4. Overige opbrengsten	10.000	10.000
5. Verkoop woningen op marktwaarde	-185.000	-48.000
Bedrijfsopbrengsten	16.627.000	16.953.000
6. Afschrijvingen activa ten dienste van	96.000	170.000
7. Overige waardeveranderingen	0	0
8. Lonen en salarissen	1.219.000	1.136.000
9. Sociale lasten	366.000	359.000
10. Kosten onderhoud	2.966.000	2.424.000
11. Leefbaarheidsuitgaven	300.000	300.000
12. Verhuurdersheffing	1.857.000	1.740.000
13. Saneringsheffing	165.000	167.000
14. Overige bedrijfslasten	2.126.000	1.978.000
Bedrijfslasten	9.095.000	8.274.000
Saldo	7.532.000	8.679.000
15. Marktwaardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.474.000	12.166.000
16. Rentebaten	15.000	17.000
17. Rentelasten	-2.731.000	-2.952.000
Saldo financiële baten en lasten	-2.716.000	-2.935.000
18. Buitengewone lasten (vennootschapsbelasting)	-1.219.000	-1.441.000
Jaarresultaat	123.000	16.469.000
Mutatie eigen vermogen	123.000	16.469.000

4.2.1. Toelichting op de winst- en verliesrekening

- De huurontvangsten zijn afgeleid van de maand september 2017 en een huurprijsverhoging op 1 juli 2018 van 1%. Voor nieuw te bouwen huurwoningen is rekening gehouden met de opleveringsdatum van de opgenomen nieuwbouwprojecten. Met individueel te verwachten en geringe additionele investeringen, is geen rekening gehouden in de huurontvangsten.
- De leveringen en diensten zijn de ontvangen voorschotten voor servicekosten bij verschillende appartementencomplexen en de brede scholen.
- Vergoedingen voor diverse uitvoering- en beheerdiensten die wij aanbieden bij WMO-ontvangen aanvragen en externe dienstverleningen.
- Administratiekosten ten behoeve van derden.

5. Voor 2018 is rekening gehouden met de verkoop van vijftien woningen via de Slimmer Kopen[®]-regeling met een verkoopprijs van € 94.500. Bij deze verkopen wordt de verandering in de marktwaarde verrekend (voorgaande jaren bij de HKP was dat de restant boekwaarde). Omdat de marktwaarde hoger ligt dan de verkoopprijzen ontstaat nu een verlies op de woningverkopen.
6. Lineaire afschrijvingen van kantoorgebouw en kantoorinventaris.
7. Overige waardeveranderingen
In voorgaande jaren waren dit de onrendabele toppen bij nieuwbouw. Bij de waardering op marktwaarde worden deze kosten verrekend via de Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.
8. Totaal aan lonen en salarissen. Hierbij is uitgegaan van de salarissen per 31-12-2017 vermeerderd met de te verwachte indexeringen. In deze post is ook het honorarium van de directeurbestuurder en de RvC opgenomen.
9. Sociale lasten van de bedrijfsvereniging, alsmede de pensioenlasten. Voor 2018 zijn de percentages van voorgaand jaar aangehouden.
10. In de onderstaande onderhoudskosten zijn de salarissen (€ 186.000) van de eigen onderhoudsmedewerkers in mindering gebracht. Deze wijken daarom af van de in hoofdstuk 3.2.3.4. genoemde onderhoudskosten.

Kosten onderhoud 2018	2018	2017
Dagelijks onderhoud	299.000	246.000
Instandhoudingonderhoud (gepland en ongepland)	2.667.000	2.178.000
Totaal	2.966.000	2.424.000

11. Voor leefbaarheidsuitgaven is een algemeen budget opgenomen van € 125 per woning wat neerkomt op afgerond € 300.000.

Verhuurdersheffing	2018	2017
Verhuurdersheffing	1.857.000	1.740.000

Saneringsheffing	2018	2017
Saneringsheffing	165.000	167.000

Overige bedrijfslasten 2018	2018	2017
Directe bedrijfslasten	1.450.000	1.375.000
Overige personeelskosten	122.000	97.000
Toezicht en huurdersparticipatie	97.000	74.000
Huisvestingskosten	46.000	55.000
Algemene kosten	411.000	377.000
Totaal	2.126.000	1.978.000

15. Waardemutaties van het vastgoed. De waardemutaties worden vooral veroorzaakt door de ontwikkelingen van de markt. De berekeningen zijn gebaseerd op de parameters uit het handboek. Ook de nieuwbouwwoningen in exploitatie worden beoordeeld op de marktwaarde. De marktwaarde van deze woningen wordt toegevoegd aan de balans (Activa MVA) en de mutaties worden hierin meegenomen.
16. De renteontvangsten op beleggingen en de rekening courant. Met te activeren rente op nieuwbouwprojecten is geen rekening gehouden.

17. Dit zijn de werkelijke rentelasten van de bestaande leningen per 1 januari 2018 en leningen die in de loop van 2018 moeten worden afgesloten voor herfinanciering en de financiering van de nieuwbouwprojecten.

18.	Buitengewone baten en lasten 2018	2018	2017
	Vennootschapsbelasting	1.219.000	1.441.000

De opgenomen last voor de VpB is de te verrekenen vennootschapsbelasting. Deze wordt verrekend met de gevormde actieve belastinglatentie. Hierdoor is de verschuldigde vennootschapsbelasting de komende jaren wel een VpB-last in de Winst- en verliesrekening maar heeft geen liquiditeitenstroom tot gevolg.

4.3. BEGROTING OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

Begroting overige bedrijfslasten 2018 versus begroting 2017	2018	2017
I Overige bedrijfslasten		
Belastingen	1.100.000	1.050.000
Verzekeringen	100.000	75.000
Kosten leveringen en diensten	250.000	250.000
Directe bedrijfslasten	1.450.000	1.375.000
Reiskosten	45.000	45.000
Cursuskosten	55.000	30.000
Werkkostenregeling	7.500	7.500
Overige personeelskosten	14.800	14.800
Personeelskosten	122.300	97.300
Raad van Commissarissen	43.600	43.600
Vergader- en representatiekosten	8.000	5.000
Overige kosten (bijdrage VTW)	10.500	10.500
Huurdersraad	35.000	15.000
Kosten Toezicht en huurdersparticipatie	97.100	74.100
Facilitair onderhoud	30.500	31.900
Assuranties en belastingen	3.500	7.000
Brandstof en elektra	10.000	13.700
Overige huisvestingskosten	2.000	2.000
Huisvestingskosten	46.000	54.600
Kantoorbenodigdheden	15.000	15.000
Porti en telefoon	29.600	32.000
Onderhoud en dienstverlening kantoorinventaris, computerpakketten en netwerkbeheer	42.700	50.000
Automatiseringskosten primaire systeem Saas en ERP	68.500	63.400
Tijdschriften en abonnementen	16.000	12.000
Bijdrage autoriteit Woningcorporaties	25.000	25.000
Accountantskosten (controle jaarrekening, fiscale balans)	50.000	50.000
Externe advieskosten	35.000	35.000
Kosten vervoermiddelen	22.500	15.000
PR en communicatie	75.000	50.000
Overige algemene kosten	31.000	30.000
Algemene Kosten	410.300	377.400
I Overige bedrijfslasten	2.125.700	1.978.400
II Lonen en salarissen	1.219.400	1.135.700
III Sociale lasten	365.700	359.500

5. LIQUIDITEITSBEGROTING 2018

5.1. UITGANGSPUNTEN LIQUIDITEITSBEGROTING 2018

Om de beschikbaarheid van voldoende liquiditeiten te borgen, wordt er op basis van de te verwachten ontvangsten en uitgaven een nauwkeurige liquiditeitsbegroting opgesteld. De bedragen worden jaarlijks begroot en afgestemd op ervaringscijfers uit eerdere begrotingen, winst- en verliesrekeningen en bedrijfslasten. Voor de financiering van de nieuwbouwplannen gaan we uit van volledige financiering, waarbij de lening bij aanvang van het bouwproject wordt gestort en tijdens de uitvoering van het project de nieuwbouwtermijnen worden betaald.

5.2. LIQUIDITEITSBEGROTING

Liquiditeitsbegroting 2018 versus begroting 2017	2018	2017
1. Saldo liquide middelen	2.456.000	4.845.000
Ontvangsten		
2. Huurontvangsten	16.537.000	16.728.000
3. Vergoedingen en mutaties balansposten	307.000	270.000
4. Rente	15.000	17.000
5. Leningen kapitaalmarkt	10.078.000	4.412.000
6. Verkoop woningen verkoopbeleid	1.418.000	1.418.000
Totaal ontvangsten	28.355.000	22.844.000
Uitgaven		
7. Nieuwbouw/aankoop	7.874.000	12.132.000
8. Annuïteiten	5.888.000	6.266.000
9. Algehele aflossing leningen	5.000.000	0
10. Belastingen	1.100.000	1.050.000
11. Verzekeringen	100.000	75.000
12. Beheerkosten	2.513.000	2.349.000
13. CFV Saneringsheffing, Verhuurdersheffing en VpB-belasting	2.022.000	1.907.000
14. Onderhoud	2.966.000	2.424.000
15. Leefbaarheidsuitgaven	300.000	300.000
16. Investerings kantooromgeving	105.000	50.000
17. Investerings duurzaamheid	337.000	50.000
Totaal uitgaven	28.205.000	26.603.000
Saldo liquide middelen	2.606.000	1.087.000

5.2.1 Toelichting op de liquiditeitsbegroting 2018

- Voor het beginsaldo is het te verwachten saldo per 1 januari geprognosticeerd. Deze wordt zo door het FMP-begrotingssysteem aangehouden. Voor de volgende jaren wordt een minimum van € 2 miljoen geprognosticeerd.
- Voor de berekening van de huurontvangsten is met de huren van september 2017 gerekend. Voor 1 juli 2018 is rekening gehouden met een huurprijsstijging van 1%. Voor de nieuwbouw is rekening gehouden met op te leveren projecten, voor additionele investeringen zijn geen huurontvangsten ingerekend.
- Ontvangen vergoedingen servicekosten en overige administratiekosten.
- Verwachte rentebijdragen op bank-, spaar- en depositorekeningen.
- Hier zijn de nieuw aan te trekken kapitaalmarktleningen opgenomen voor de bouw van nieuwbouwprojecten en herfinanciering van leningen die expireren.
- Voor de verkoop van woningen zijn voor 2018 vijftien woningen opgenomen via de Slimmer Kopen[®]-regeling met een verkoopprijs van € 94.500.

7. Hier zijn de uitgaven (kasstromen) berekend van de nieuwbouwprojecten voor 2018.
8. Rente en aflossingen van de lopende kapitaalmarktleningen.
9. Eén lening heeft een einde looptijd en moet geherfinancierd worden.
10. De onroerende zaakbelastingen, reinigingsrechten en waterschapslasten van de gemeente Bergen, Gennep en Mook en Middelaar.
11. De verzekeringspremies voor de brand/storm- en aansprakelijkheidsverzekering alsmede de uitgebreide gevarenverzekering voor het maatschappelijk vastgoed.
12. De beheerkosten volgens de specificatie 'overige bedrijfslasten', exclusief directe bedrijfslasten.
13. Voor de te verwachten verhuurdersheffing is € 1.757.000 opgenomen en voor de saneringsheffing € 165.000. Voor de VpB zijn geen lasten opgenomen. Dit door de gevormde actieve belastinglatentie waarop de VpB de komende jaren in mindering wordt gebracht. De VpB in de Winst- en verliesrekening is dan ook geen liquiditeitenstroom.
14. De totale kosten overeenkomstig de onderhoudsbegroting (dagelijks onderhoud, instandhoudingsonderhoud en de onderhoudskosten voor groot onderhoud).
15. Voor leefbaarheidsuitgaven is gerekend met een algemeen budget van € 125 per woning, in totaal € 300.000.
16. Dit zijn de kosten voor investeringen rondom het kantoor Gennep (zonnepanelen, inrichting parkeerplaats).
17. Een bedrag van € 337.500 is gereserveerd voor investeringen in duurzaamheid.