



# Destion

Jaarverslag 2016



## 1. Algemene beschouwing

We kijken trots terug op het afgelopen jaar en de resultaten die op alle fronten zijn gerealiseerd. Behalve aan alle besommingen rondom de implementatie van de Woningwet, is in 2016 aan veel omvangrijke projecten binnen Destion gewerkt. Voortbordurend op het ondernemingsplan 2013 – 2017 “Meer... minder!?” is er verder vorm gegeven aan de verdere professionalisering én positionering van Destion. Het belangrijkste doel daarbij is een optimale en goede dienstverlening aan huurders en woningzoekenden.

### *Huisvesting*

Nadat over de verkoop van het tijdelijke kantoor in Nieuw Bergen overeenstemming met de huurkoper was bereikt, is begonnen aan de nieuwe huisvesting van Destion in het centraal gelegen Gennep. Dit allemaal geheel in lijn met het ondernemingsplan. Na de aankoop van het kantoorpand aan de Doelen 2 in Gennep in 2015, is in 2016 begonnen met de renovatie en herinrichting van het kantoorpand en de omgeving. Het pand was tot 2012 nog in gebruik bij de intergemeentelijke sociale dienst en stond al jarenlang leeg. Het kantoor is gerenoveerd van een introvert cellenkantoor naar een modern transparant kantoor. Hierin zijn alle afdelingen afzonderlijk gehuisvest en is voldoende ruimte voor vergaderen en archivering beschikbaar.

### *Digitalisering*

Voorafgaand aan de verhuizing van Destion is volop gewerkt aan het digitaliseren van alle bewonersdossiers. Samen met ingehuurde medewerkers van Intos heeft de afdeling bestuursondersteuning alle huurdersdossiers gescreend en de noodzakelijke en zinvolle documenten gedigitaliseerd. Deze documenten zijn opgeslagen in het primaire ERP-systeem. Alle papieren documenten zijn vervolgens vernietigd volgens de voorschriften die hier voor gelden.

### *Huurders en woningzoekenden-portal*

Nadat in 2015 de website van Destion geheel is vernieuwd, is in 2016 de portal voor huurders en woningzoekenden operationeel geworden. Deze kunnen nu via MijnDestion veel zaken digitaal inzien en regelen. Zo kunnen woningzoekenden direct reageren op het aanbod en krijgen ze direct te weten op welke plaats men terecht is gekomen. Hiermee wordt niet alleen de werkorganisatie ontlast, maar de woningzoekende beter en sneller geïnformeerd. Voor huurders biedt de portal de mogelijkheid om diverse documenten in te zien. Zo zijn de EPA's, plattegronden, WWS en nog veel meer gegevens beschikbaar. Uiteraard kan men ook diverse zaken zoals bijvoorbeeld het melden van onderhoudsgebreken of beëindigen van de huurovereenkomst, snel regelen.

### *Het Nieuwe Werken*

Behalve aandacht voor de huurder en woningzoekenden, is er ook aandacht geweest voor de medewerkers van Destion. Gezien de ontwikkelingen in de beroepsbevolking en de ‘vergrijzing’ die ook bij Destion toeslaat, is in 2016 begonnen met Het Nieuwe Werken. Om de medewerkers meer flexibiliteit te bieden kan men werken wanneer en waar men dat wil. De enige voorwaarde is dat de bezetting van kantoor en telefoon tijdens de openingstijden (onderling) goed geregeld is. Om dit mogelijk te maken is er ook voor gekozen om de openingsdagen van vijf naar vier terug te brengen; vrijdags is het kantoor voortaan gesloten.

### **Woningwet**

In 2016 is ook aanzienlijk veel tijd besteed aan het afstemmen van de administratie, beleidsdocumenten en reglementen op de nieuwe Woningwet.

### *Governance documenten*

De beleidsdocumenten en reglementen zijn aangepast aan de governance die uit de Woningwet voortvloeit. Zo zijn de statuten van Destion op de wet aangepast en zijn de reglementen voor de Raad van Commissarissen en de bestuurder aangepast en geactualiseerd aan deze wet. Ook is er een Reglement financieel beheer en beleid opgesteld. Dit reglement voldoet aan de eisen die de wet daaraan stelt en zorgt ervoor dat corporaties zorgvuldiger met de risico's en het beheer van het maatschappelijk vermogen omgaan.

#### *Scheiding Daeb/Niet-Daeb*

Er is ook een keuze gemaakt waarop we de Daeb en Niet-Daeb activiteiten scheiden. Omdat Destion aan de voorwaarden voldeed om voor een vrijstelling in aanmerking te komen is in overleg met de Raad van Commissarissen besloten om voor de vrijstelling te kiezen. De toekomstige focus van Destion zal zich uitsluitend nog op de Daeb activiteiten gaan richten.

Dat betekent dat we onder andere onze woningtoewijzingen keurig binnen de passendheidsnorm hebben gerealiseerd. Omdat we geen verhuuractiviteiten voor derden mogen verrichten, hebben we voor de verhuurmanagement voor het huisvesten van statushouders in leegstaande particuliere woningen een markttoets doorlopen en toestemming van het ministerie gekregen.

#### *Marktwaardebepaling*

De marktwaardebepaling van de vastgoedportefeuille is in de zogenaamde light-versie uitgevoerd. Hiermee is het 'papieren' eigen vermogen van Destion gestegen van ongeveer 59 miljoen naar 219 miljoen euro. Dit vermogen zal de regering zeker niet ongeroerd laten liggen.

#### *Regionalisering*

In 2016 hebben de gemeenten in samenspraak met de provincie Limburg de woningmarktregio Limburg vastgesteld. Ondanks het feit dat deze omvang aan de doelstelling van de Woningwet voorbij gaat heeft het ministerie hiermee ingestemd. Dat betekent dat we woningen mogen bouwen in Vaals of Maastricht, maar niet in buurgemeenten zoals Heumen, Boxmeer of Cuijk. Dit laatste zou veel meer voor de hand liggend zijn geweest.

#### *Prestatieafspraken*

Eind 2016 hebben we met de Huurdersraad en de drie gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar prestatieafspraken gemaakt. Ondanks dat er nog geen woonvisies door deze gemeenten zijn vastgesteld, vonden we het belangrijk om afspraken te maken over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen in ons werkgebied. Op een zeer prettige én constructieve wijze heeft de Huurdersraad van Destion bij het tot stand komen van de afspraken de belangen van de huurders en woningzoekenden behartigd.

We kijken terug op een geweldig 2016. Het was een jaar waarin weer belangrijke stappen zijn gezet voor een optimale samenwerking met onze belanghouders en de toekomst van de stichting. In dit Jaarverslag kunt u lezen waarmee we ons dit jaar hebben bezig gehouden en in de jaarrekening wat daarvoor de kosten en opbrengsten zijn geweest.

Wilbert Pothoff, directiebestuurder

### 1.1 Voorgenomen activiteiten 2016

In 2016 waren de uitgevoerde activiteiten over het algemeen in overeenstemming met de in het ondernemingsplan 2013-2017 "Meer...minder!?" geformuleerde doelstellingen. Deze doelstellingen zijn nader uitgewerkt en vertaald naar het Activiteitenplan en begroting 2016. Terugkijkend op 2016 kunnen we concluderen dat we de voorgenomen activiteiten bijna allemaal hebben gerealiseerd of daar nog volop mee doende zijn.

#### Enkele resultaten uit 2016

Naast de basistaken die bij een woningcorporatie horen, zijn we in 2016 verdergegaan of gestart met de nieuwbouw van enkele woningen. Ook zijn er diverse onderhoudsprojecten uitgevoerd en op het gebied van de verkoop van bestaande huurwoningen zijn de eerder verwachte resultaten gerealiseerd. In oktober hebben we het nieuwe kantoorgebouw aan de Doelen in Gennep betrokken en is het vorige kantoor in Nieuw Bergen verkocht. Hiermee is een verdere stap gezet naar een professionele organisatie. Het kantoor van Destion bevindt zich nu in het centrum van haar werkgebied en daardoor zijn de werkaftstanden afgenomen en is de efficiency toegenomen.

Daarnaast is de woningzoekende en huurdersportal ontwikkeld en operationeel geworden. Hiermee zijn we niet alleen fysiek, maar ook digitaal goed bereikbaar en kunnen huurders en woningzoekenden steeds meer informatie ophalen of inzien.

Er is ook gewerkt aan het verder afstemmen van reglementen en statuten van de nieuwe Woningwet en de governance. Zo zijn de nieuwe statuten en het Reglement financieel beleid en beheer na goedkeuring door de Autoriteit woningcorporaties vastgesteld.

Daarnaast hebben we met de Huurdersraad en de drie gemeenten waar we actief zijn prestatieafspraken gemaakt, ondanks dat er nog geen woonvisies bij de gemeenten zijn op- en vastgesteld.

De voortgang van alle voorgenomen activiteiten bewaken we door middel van viermaands-rapportages die door het MT worden opgesteld en aan de directiebestuurder en Raad van Commissarissen worden verstrekt. In dit volkshuisvestingsverslag lichten we de activiteiten die in 2016 zijn uitgevoerd, verder toe.

#### Niet gerealiseerd in 2016

Hieronder een korte opsomming van wat in 2016 niet van de grond is gekomen of is blijven liggen.

##### *Tien woningen en zes appartementen Kerkstraat Mook*

Dit project is als prijsvraagproject voortvarend opgepakt door de geselecteerde architect en bouwbedrijf, maar is gestrand op de welstandscommissie van de gemeente Mook en Middelaar. Hierdoor is de bouw in ieder geval voor lange tijd vertraagd, maar het kan ook zijn dat uiteindelijk het project geen doorgang heeft en dat de bouwlocatie wordt verkocht.

##### *Vier multiwoningen Droogstal Wellerlooi*

Het doel was hier vier multiwoningen te bouwen omdat er weinig kwalitatieve seniorenwoningen in Wellerlooi staan en de vraag vanuit het dorp groot was. Nadat begin 2016 bleek dat de verkoop van bestaande huurwoningen in Wellerlooi uitbleef en het aantal reacties op vergelijkbare woningen laag was, hebben we besloten het beoogde project te annuleren. Belangrijkste reden is dat er uitsluitend extra (ongewenste) woningen worden toegevoegd en de woningportefeuille niet wordt getransformeerd.

##### *Zes appartementen Kerkplein Middelaar*

Dit plan hebben we eveneens geannuleerd. De belangrijkste reden hiervoor is dat het project eerder in de koopsector was ingezet en dit nu niet meer vanwege de Woningwet is toegestaan. Het omzetten naar huurappartementen brengt te hoge investeringen met zich mee. Nu wordt overwogen om op de bestaande bouwlocatie van Destion aan het Kerkpad/Kopseweg drie multiwoningen te realiseren. Hiervoor moet dan wel het bestemmingsplan worden gewijzigd.

*Twee koopwoningen Huissestraat Middelaar*

Het doel was op deze locatie langs het Kerkplein twee koopwoningen te bouwen. Mede onder invloed van het vorige projectbesluit en de nieuwe Woningwet, waarin het corporaties niet toegestaan is koopwoningen te bouwen, is dit project geannuleerd.

*Verkoop bouwkaavel Kopseweg Middelaar*

Voor deze bouwkaavel van 750 m<sup>2</sup> is geen animo. Reden om deze locatie om te zetten naar een bouwlocatie voor de bouw van drie of vier sociale multihuurwoningen.

*Hospice De Orchidee, Kalboerstraat Gennep*

De mogelijke ontwikkeling van een hospice aan de Kalboerstraat is in 2016 stopgezet. Samen met het bestuur van stichting De Orchidee en Proteion – de beoogde zorgleverancier – hebben we vastgesteld dat het exploiteren van een zelfstandige hospice niet haalbaar is. Op dit moment wordt gezocht naar een nieuwe locatie en samenwerkingsconcept, waarbij de exploitatie en zorgdiensten wel haalbaar zijn.

*Sanering- en projectsteun*

De voor 2016 ingerekende sanering- en projectsteun aan de Autoriteit woningcorporaties is niet opgelegd en dus niet uitgegeven.

*Huurverhoging 2016*

In de begroting was rekening gehouden met een huurstijgingspercentage op 1 juli van 2%. Op basis van de door de minister vastgesteld MG is deze echter (gemaximeerd) uitgekomen op 1%.

*Verkoop bestaande huurwoningen*

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

## 2. Organisatie en personeel

### 2.1 Organisatie Destion

Met de verhuizing naar het nieuwe kantoor aan de Doelen 2 in Gennep, is een belangrijk onderdeel van de reorganisatie en daarmee ook een belangrijke doelstelling uit het ondernemingsplan 2013 – 2017 “Meer... minder!?” afgerond. Met de verhuizing van Nieuw Bergen naar Gennep, zijn de huisvestingskosten aanzienlijk afgenomen en is de efficiency van de werkorganisatie verbeterd. Nu het kantoor centraal in het werkgebied van Destion ligt zijn de reiskosten en uren afgenomen. Ook zijn we hiermee voor huurders en woningzoekenden fysiek beter bereikbaar geworden.

#### *Medewerkers*

Aandachtspunt in deze snel veranderende wereld, blijft het aanpassen (verder professionaliseren) van de werkorganisatie van Destion. Dit vraagt om een groot vermogen tot aanpassingsbereidheid van de medewerkers. Wanneer het nodig blijkt en/of het zinvol is, worden de medewerkers in de gelegenheid gesteld zich verder op te laten leiden of trainen, zodat ze over voldoende kennis en vaardigheden beschikken voor het uitvoeren van de functies.

#### *Het Nieuwe Werken*

Werken waar, wanneer en hoe je dat wilt, dat is in het kort Het Nieuwe Werken (HNW). Met het verhuizen naar het kantoor in Gennep is ook HNW ingevoerd. Aanwezig zijn en uren maken is niet meer wat telt; het gaat tenslotte om de output die de medewerkers leveren. Om de flexibiliteit voor HNW mogelijk te maken, kunnen de medewerkers thuis werken en zelf hun werktijden bepalen. Ook is hiervoor de openstelling van kantoor gewijzigd naar vier dagen en is het kantoor voortaan op vrijdag gesloten. De medewerkers hebben de ruimte en de vrijheid om het werk binnen bepaalde grenzen en naar eigen inzicht te doen. Hierdoor kunnen ze beter bepalen hoe het werk effectiever, efficiënter en - niet onbelangrijk - in balans met het privéleven gecombineerd en dus plezieriger kan worden verricht.

#### *Huisvesting Destion*

Bij de renovatie van het kantoorgebouw in Gennep is gewerkt aan een functioneel én duurzaam gebouw. Doordat de diverse afdelingen over twee verdiepingen zijn gegroepeerd, is er ook een betere functionele samenhang ontstaan. De afdeling Wonen bezet de begane grond. Op de eerste verdieping zijn de afdelingen Financiën en Bestuursondersteuning gehuisvest. Deze hebben een sterke relatie met de directiebestuurder, welke ook op deze verdieping werkzaam is.

Bij de renovatie zijn de constructies waar dat mogelijk was verder geïsoleerd. Alle oude schuifraamkozijnen met deels nog enkele beglazing, zijn vervangen door kunststoffen kozijnen met HR++ beglazing. Daarnaast zijn de technische installaties vervangen door hoog rendement toestellen. Hiermee zijn de ‘energievretende’ c.v.-toestellen en luchtbehandelingskasten vervangen door energiezuinige toestellen en zijn alle verlichtingsarmaturen door LED-armaturen vervangen.

De renovatie is na goedkeuring door de Raad van Commissarissen gerealiseerd zonder gebruik te maken van een architectenbureau. Wel is er een inrichtingsadviseur betrokken voor de afstemming van inrichting, materialen en kleuren. De bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden zijn waar mogelijk onderhands aanbesteed of op regiebasis uitgevoerd.

#### *ICT*

Al enkele jaren staat de servercomputer van Destion opgesteld in een datacenter van ACA-IT Solutions in Eindhoven. Bij de verhuizing naar Gennep is ook de verbinding met dit datacentrum gewijzigd naar een snellere versie. Bijna alle medewerkers werken via zogenaamde thin clients op deze server. Met de invoering van Het Nieuwe Werken is het voor alle medewerkers met een kantoorfunctie mogelijk om via een veilige Citrix omgeving thuis op het primaire systeem in te loggen en te werken. Met deze ICT-inrichting is Destion ook minder kwetsbaar voor uitval en storingen van de ICT-systemen en is het dienstverleningsrisico en ICT-risico aanzienlijk verlaagd.

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

*Archiveren en digitaliseren huurdersdossiers*

In 2016 zijn alle 2.500 huurdersdossiers gedigitaliseerd en vervolgens vernietigd. Om dit te realiseren, zijn twee medewerkers van Intos voor een half jaar ingehuurd. Onder toezicht van de medewerker bedrijfsvoering en control, hebben zij alle dossiers opgeschoond en de van belang zijnde documenten gescand en in het betreffende relatie- of objectdossier opgeslagen. De mogelijkheid om deze digitaal te kunnen raadplegen is een belangrijke voorwaarde om het thuis- en op afstand werken voor de medewerkers mede mogelijk te maken.

*Woningzoekenden en huurdersportal*

In 2015 is begonnen met het ontwerpen en inrichten van een klantenportal voor huurders en woningzoekenden. In juni is de portal, MijnDestion, voor woningzoekenden in gebruik genomen. MijnDestion is zodanig ontworpen dat het volledige selectieproces digitaal en systematisch wordt uitgevoerd en de woningzoekende direct kan zien op welke plaats men staat. Van de 4.300 woningzoekenden die eind 2016 stonden geregistreerd, hadden er 1.660 het account geactiveerd en daarvan maken er ruim 1.400 gebruik van MijnDestion.

In oktober is de huurdersportal in gebruik genomen. Via MijnDestion voor huurders kunnen huurders nu diverse zaken eenvoudig regelen en inzien. Zo is het huurdersdossier in te zien en kan men facturen en uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden inzien. Van de 2.300 huurders, hadden er eind 2016 ruim 500 het account geactiveerd.

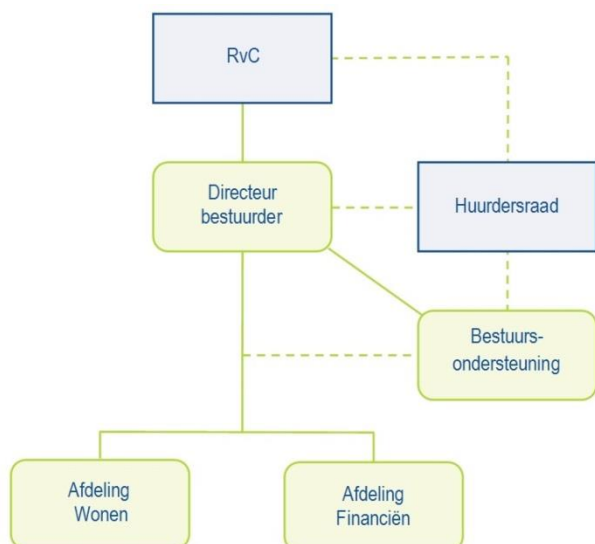
*Telefonie*

Destion werkt met een op MS-Outlook geïntegreerd telecommunicatiesysteem waarbij aan- en afwezigheidsinstellingen eenvoudig worden weergegeven. Door middel van een keuzemenu worden bellers naar de drie afdelingen doorverbonden. Klanten krijgen hiermee meestal direct de juiste medewerker aan de lijn. Voor zakelijke relaties zijn de rechtstreekse telefoonnummers van de medewerkers beschikbaar. Hiermee wordt de algemene telefooncentrale wat minder belast.

**2.2 Organogram Destion**

De werkorganisatie van Destion bestaat uit de afdelingen Wonen en Financiën. Daarnaast is er een ondersteunende stafafdeling Bestuursondersteuning.

In onderstaand schema staat onze organisatie inrichting weergegeven.



Organisatiestructuur Destion 2016

### 2.3 De Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op de bestuurder en op de algemene gang van zaken bij Destion. Daarnaast staat ze de directeurbestuurder met raad ter zijde.

In het verslag van de RvC in dit jaarverslag, staat aangegeven welke besluiten de raad in 2016 genomen heeft en wat dit jaar is goedgekeurd. Ook staan uitgebreid de taak en werkwijze van de RvC, evenals de wijze waarop de raad hieraan in 2016 invulling gaf, in het verslag beschreven.

### 2.4 Directeurbestuurder

De heer W.H.A. Pothoff MRE is de statutair directeur van Destion. De directeurbestuurder bestuurt de organisatie en geeft leiding aan de werkorganisatie van de woningcorporatie. Dit betekent dat hij verantwoordelijk is voor het bepalen van de organisatiestrategie, financiering, beleid en doelstellingen van Destion en voor de realisatie ervan. Daarnaast is hij ook verantwoordelijk voor de inrichting van een zorgvuldig risicomangementbeheersysteem. Hij richt zich daarbij volledig naar de belangen van Destion. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de bestuurder zijn in artikel 7 van de statuten van Stichting Destion vastgelegd. Deze zijn verder uitgewerkt in het Directiestatuut dat op 31 januari 2008 door de RvC is vastgesteld.

De belangrijkste bestuursbesluiten in 2016 waren:

- verkoop van twaalf bestaande huurwoningen met een gemiddelde verkoopprijs van € 105.433 per woning
- toepassingsbeleid passendheidstoets Woningwet
- wijziging renteopslag 40-jarige basisrentelening Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) van 0,26% naar 0,30% voor vijf jaren
- algehele aflossing lening Nederlandse Waterschapsbank (NWB) met een looptijd van 22 jaar en een restant hoofdsom € 469.662
- opdrachtverstrekking voor:
  - Bouw van Driestroomhuis met 9 wooneenheden (Daeb) aan de Kalboerstraat in Gennep
  - Verbouwing Pottenbakker Milsbeek van een deel groepswoning naar drie zelfstandige appartementen (Daeb)
- vaststellen sociale huurprijzen en onrendabele toppen voor 9 woon/zorgeenheden aan de Kalboerstraat in Gennep
- vaststellen Volkshuisvesting- en Jaarverslag en Jaarrekening 2015
- verkoop van drie nieuwbouwwoningen en verhuur van vier niet verkochte koopappartementen (Niet-Daeb)
- scheidingskeuze verlicht regime Daeb/niet Daeb
- bepaling marktwaarde op basis van light versie
- vaststellen huurverhoging per 1 juli 2016 met 1% voor alle inkomens
- vaststellen van de financiële meerjaren prognose 2017-2026
- vaststellen Activiteitenplan en begroting 2017
- vaststellen Reglement financieel beleid en beheer conform Woningwet
- statutenwijziging stichting Destion conform Woningwet
- salarisaanpassingen en verstrekken eenmalige uitkeringen volgens cao-woondiensten
- plaatsen van zonnepanelen op MFC De Buun in Well
- renovatie van kantoorgebouw aan de Doelen in Gennep voor huisvesting van Destion
- aangaan Prestatieafspraken met Huurdersraad en de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar
- afboekingen diverse WSNP vorderingen en oninbare deurwaarderskosten

### 2.5 De Huurdersraad

De belangrijkste belanghouder voor Destion is de Huurdersraad Destion. De Huurdersraad is van groot belang bij het tot stand komen en de vaststelling van beleid. Daarbij heeft ze een adviserende en goedkeurende rol en behartigt zo de belangen van de 2.500 huurders en 4.300 woningzoekenden van Destion.



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

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

De voltallige Huurdersraad Destion heeft in 2016 vijf keer een reguliere openbare vergadering gehouden. Daarnaast zijn er diverse projectbijeenkomsten geweest over de prestatieafspraken met gemeenten en bestedingen RvC-fonds. In 2016 waren er geen huurders die bij de vergadering als toehoorder aanwezig waren. De vergaderingen worden op basis van de besluitdocumenten (begroting, jaarrekening etc.) van Destion gepland. De vergaderingsstructuur is zodanig dat Destion in het tweede deel van de vergadering een informerende en raadplegende bijdrage levert en dat het eerste deel zonder afvaardiging van Destion plaatsvindt.

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

De Huurdersraad heeft in 2016 voor de eerste keer een budget ter beschikking gekregen waaruit ze leefbaarheidsprojecten in het werkgebied van Destion kan ondersteunen. De hoogte van het budget is het verschil van het werkelijke honorarium van de Raad van Commissarissen ten opzichte van de norm die de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) adviseert. In 2016 bedroeg het budget op basis van dit verschil € 19.000. Hiervan is door de Huurdersraad € 13.279 aan negen projecten uitgegeven.

Alle kosten die door, of ten behoeve van de Huurdersraad worden gemaakt worden door Destion vergoed. In 2016 is hiervoor in totaal € 16.900 uitgegeven wat uitkomt op € 7 per zelfstandige huurwoning. Dit staat los van het budget voor het RvC-fonds voor huurdersinitiatieven.

In 2016 zijn onder andere voor onderstaande onderwerpen adviezen verstrekt:

- advies huurverhoging per 1 juli 2016
- jaarverslag en jaarrekening Destion 2015
- begroting en activiteitenplan Destion 2017
- bestedingen leefbaarheidsfonds
- het aangaan van prestatieafspraken met Destion en de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar

## 2.6 Personeel

Op 31 december 2016 waren er behalve de directiebestuurder 22 werknemers werkzaam bij Destion. Van deze tien mannen en twaalf vrouwen werkten negen medewerkers fulltime en dertien op parttime basis (2 x 89%, 7 x 67%, 1 x 64%, 1 x 56% en 2 x 44%). Dit komt neer op 18,86 formatieplaatsen inclusief drie medewerkers voor de eigen onderhoudsdienst en inclusief de directiebestuurder. Zonder de drie eigen vaklieden komt het aantal fte's uit op 15,86.

De gemiddelde leeftijd van de medewerkers van Destion is inmiddels al behoorlijk hoog. Deze kwam eind 2016 uit op bijna 53 jaar. Dit is hoog en kan alleen lager worden met de werving van nieuwe jongere medewerkers. Dit is echter pas mogelijk als er vacatures gaan ontstaan en zoals het er nu uitziet, is dat de eerstvolgende jaren nog niet aan de orde, zodat de gemiddelde leeftijd verder zal oplopen. Dat betekent dat we vooral inzetten op de bevordering van het welzijn en de arbeidsmobiliteit van de medewerkers. Zo is Het Nieuwe Werken ingevoerd dat de medewerkers meer flexibiliteit biedt bij het invullen van de eigen werktijden en plaatsen. Voor het nieuwe ondernemingsplan 2018-2022 gaan we een strategie bepalen hoe we de eerste uitdiensttredingen tijdig kunnen opvangen met nieuwe medewerkers welke goed zijn ingewerkt.

De totale personeelskosten inclusief het salaris van de directeurbestuurder en het honorarium voor de RvC, kwamen in 2016 uit op € 1.414.975. Dit bedrag bestaat uit de salarissen inclusief: vakantiegeld, sociale lasten, pensioenlasten en gratificaties. In deze salariskosten zitten ook de volledige loonkosten voor de eigen onderhoudsdienst. Deze worden via de onderhoudskosten verrekend.

De personeelsformatie is in 2016 niet gewijzigd en zag er eind dat jaar als volgt uit.

Afdeling	Aantal medewerkers	Uren	fte
Directeurbestuurder	1	36	1,00
Wonen	14	443	12,30
Financiën	4	108	3,00
Bestuursondersteuning	4	92	2,56
<b>Totaal met onderhoudsmedewerkers</b>	<b>23</b>	<b>679</b>	<b>18,86</b>
<b>Totaal zonder onderhoudsmedewerkers</b>	<b>20</b>	<b>571</b>	<b>15,86</b>

## 2.7 Personeelsvergadering

In 2016 heeft de directeurbestuurder drie Personeelsvergaderingen georganiseerd. Daarin zijn behalve de ontwikkelingen die plaats vinden in de sector en bij Destion, ook het Jaarverslag en jaarrekening 2015, de financiële meerjaren prognose 2017 - 2026 en het Activiteitenplan en begroting 2017 uitvoerig besproken. Daarnaast presenteren steeds enkele medewerkers wat hun werkzaamheden en taken in hun functie zijn en op welke wijze zij die realiseren.

## 2.8 Arbeidsomstandigheden

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

### *Periodiek Medisch Onderzoek (PMO)*

In 2015 heeft Prevent Partner met een enquête een aanvang gemaakt met uitvoering van een Periodiek Medisch Onderzoek. Alle medewerkers hebben hieraan deelgenomen. Het onderzoek is in 2016 afgerond en alle medewerkers zijn in de gelegenheid gesteld om over de uitkomsten met de onderzoeker in gesprek te gaan. Ondanks dat Prevent Partner dit voor enkele medewerkers adviseerde, heeft niemand hier gebruik van gemaakt. Dit onderzoek is bedoeld om de gezondheid en eventuele gezondheidsrisico's van de medewerkers in en buiten het werk te inventariseren en ze zo nodig hierover te adviseren. Deelname aan dit onderzoek is geheel vrijwillig en de gegevens vallen onder de medische geheimhouding.

### *Ziekteverzuim Destion*

Het ziekteverzuimpercentage bij Destion valt in 2016 met 1,22% weer laag uit. Hoewel dit hoger is dan het jaar daarvoor is het aanzienlijk lager dan het landelijke gemiddelde van 3,9%.

### *Governance*

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

- integriteits- en gedragscode
- klokkenluiderregeling
- externe vertrouwenspersoon

Deze beleidsdocumenten zijn openbaar en staan op de website van Destion.

## 2.9 Opleidingen

In de functioneringsgesprekken kunnen de medewerkers aangeven of en hoe ze hun functioneren willen verbeteren. In deze gesprekken bespreken we ook het eventuele persoonlijk ontwikkelingsplan met de medewerkers. Samen met de manager wordt beoordeeld of de medewerkers zich verder zouden moeten of willen ontplooiën en welke opleidingen of cursussen hiervoor nodig zijn.

In het kader van het persoonlijk loopbaan ontwikkelingsbudget dat op basis van de CAO-Woondiensten voor de medewerkers beschikbaar is, zijn afspraken gemaakt waarvoor dit kan worden aangewend. Dit kan een medewerker ook voor erkende beroepsopleidingen buiten de eigen organisatie of team inzetten. In 2016 heeft een medewerkster gebruik gemaakt van haar loopbaanbudget voor een vervolgcursus op haar eerder gevolgde beroepsopleiding die buiten haar functie valt.

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

Destion stelt alle medewerkers, en ook de commissarissen en leden van de Huurdersraad, in de gelegenheid om op advies van de leidinggevende of op eigen verzoek een cursus of opleiding te volgen. In 2016 zijn meer opleidingen gevolgd dan in het jaar daarvoor. In 2016 zijn onderstaande opleidingen gevolgd:

- Centraal Destion                      Empathie training
- Wonen                                      Financiën voor niet-financiële managers
- Personeelsdossiers
- Incasso: beter voorkomen dan genezen
- Prestatie contracten onderhoud
- Wet- en regelgeving gebouwenbeheer
- Verandermanagement
- Financiën                                      Salarisadministratie
- Basiscursus verzekeringen
- Bestuursondersteuning                  Basistraining Unit4 Audition
- Lean management & control

## 2.10 Kosten bedrijfsvoering

Destion streeft naar een efficiënte bedrijfsvoering. Dit was een van de doelen in het ondernemingsplan "Meer... minder!?" waarvan 'eenvoud' een van de belangrijkste kenmerken is. Mede door dit beleid heeft Destion relatief lage bedrijfskosten. In 2016 ontvingen we voor de bedrijfsvoering een A-rating in de Aedes Benchmark.

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

*Interne kosten bedrijfsvoering Destion 2016 (inclusief eigen onderhoudsdienst)*

Kosten in € per woning	2016	2015	2014	Benchmark 2015	
Personeelskosten	555	540	564		
Huisvestingskosten	23	15	23		
Bestuurskosten	21	21	20		
Algemene kosten	140	165	150	Referentiegroep	Nederland
<b>Totaal</b>	<b>739</b>	<b>741</b>	<b>757</b>	<b>872</b>	<b>853</b>

## 2.11 Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)

We zijn van mening dat een hoge kwalitatieve dienstverlening alleen mogelijk is als er voortdurend wordt gewerkt aan de verbetering ervan. Destion meet haar klanttevredenheid daarom continu met behulp van het KWH-Huurlabel van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. In 2016 hebben de uitkomsten van de metingen geleid tot continuering van het Huurlabel.

Op de KWH prestatie-index van 35 deelnemende woningcorporaties in onze grootteklasse, staat Destion met een gemiddeld cijfer van 7,8 op de 25<sup>e</sup> plaats. En landelijk zijn we 45<sup>e</sup> van de 114 deelnemende corporaties. Op alle onderdelen scoren we lager dan vorig jaar. Deze terugval zagen we gedurende het jaar al gebeuren, met name in het mutatieproces. Door aanpassingen in de benadering van de klant en de kwaliteit van opleveren zou de tevredenheid in 2017 moeten toenemen.

#### Gemiddelde scores KWH-metingen 2016

Onderdeel	Destion 2014	Destion 2015	Destion 2016	Grootteklasse	Landelijk
Contact	7,4	8,1	7,9	8,0	8,0
Woning zoeken	8,2	8,2	7,4	7,8	7,6
Nieuwe woning	7,9	8,0	7,3	8,0	7,7
Huur opzeggen	8,5	8,1	7,8	8,0	7,8
Reparatie uitvoeren	8,5	8,4	8,2	7,9	7,8
Woning onderhouden	8,4	8,5	8,4	8,0	7,9
Klachten behandelen*	7,2				
Huurdersontevredenheid*		6,4	nvt	nvt	nvt

\*telt niet mee bij de beoordeling KWH label

### 2.12 Klachtencoördinatie

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

Wanneer iemand niet tevreden is over de afhandeling van de klacht, kan deze met de klacht terecht bij de directiebestuurder. Als diegene ook dan niet tevreden is met de daarop volgende afhandeling, is er de mogelijkheid om de klacht aan de Regionale Geschillencommissie of Huurcommissie voor te leggen. Als deze commissies voor de beoordeling van deze klacht niet bevoegd zijn, dan is het mogelijk om naar de kantonrechter te gaan. In 2016 zijn er bij Destion geen klachten binnen gekomen.

### 2.13 Structurele netwerken

Voor het initiëren van nieuwe initiatieven en de doorontwikkeling van Destion is het belangrijk dat de directiebestuurder en de medewerkers deelnemen in diverse netwerken. In 2016 hadden we zitting in onderstaande netwerken.

Structurele netwerken in 2016	
Domaas, samenwerkingsverband 16 woningcorporaties Limburg	W.H.A. Pothoff
Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties	W.H.A. Pothoff
Vastgoed Sociëteit Noord-Limburg	W.H.A. Pothoff
Vastgoed Sociëteit Land van Cuijk en Maasduinen	W.H.A. Pothoff
Platform Limburgse Woningcorporaties	W.H.A. Pothoff
Verenging Ons Limburg (voorzitter)	W.H.A. Pothoff
Kring Financieel Managers Brabant Oost / Limburg	F.H.T.M. Jeuken
Domaas, overleg Financiële medewerkers	F.H.T.M. Jeuken
Nederland Instituut voor Kennisoverdracht	F.H.T.M. Jeuken
Treasurers Platform Finance Ideas	F.H.T.M. Jeuken
Domaas, overleg Woondiensten	I. De Bokx
Netwerk Vereniging Managers Woonzaken Zuid-Nederland	I. De Bokx
Netwerk overleg gemeente Bergen	M. Derksen
Ketenoverstijgend netwerkoverleg gemeente Gennep	P. Claessens

Netwerk overleg gemeente Mook en Middelaar	S. Verstappen
Domaas, overleg Technisch beheer	J. van der Heide
Sertum, instituut onderhoudskundigen vastgoed	J. van der Heide
Cover, Vereniging voor communicatiemedewerkers bij corporaties	G. Van Tankeren

## 3. Leefbaarheid

### 3.1 Kwaliteit woonomgeving en leefbaarheid

Al vele jaren investeert Destion aanzienlijk in de kwaliteit van de woningen, maar vooral ook in de leefbaarheid van wijken en de kwaliteit van de woonomgeving. Bij nieuwbouwplannen komt het voor dat de woonomgeving niet aan de leefbaarheidseisen van Destion voldoet en er bovenop de bouwinvestering aanvullende investeringen in de omgeving noodzakelijk zijn.

Voor het welzijn van onze huurders en de leefbaarheid in de wijken waar ze wonen zijn soms investeringen nodig in de exploitatie van deze voorzieningen. Uiteraard doen we dit voor onze huurders, maar het komt ook de bedrijfscontinuïteit van Destion ten goede.

In 2016 heeft Destion € 39.880 geïnvesteerd in enkele leefbaarheidsprojecten.

- gevelbelettering van het appartementencomplex (Marquant), na renovatie, aan de Rijksweg/Mosaïque in Nieuw Bergen.
- revisie Rijksweg Heumen
- diverse aanpassingen aan de omgeving bij het kantoor Doelen van Destion in Gennepe.

### 3.2 Aanpak overlast

Als verhuurder zijn we verplicht om voor onze huurders het woongenot te borgen. Behalve dat we zorgen voor betaalbare, goed onderhouden, comfortabele en energiezuinige woningen, werken we ook aan het oplossen van eventuele (buren)overlastsituaties. Burenoverlast in elke vorm is een aantasting van het individuele woongenot en nadelig voor de leefbaarheid van de omgeving. De relatiemedewerkers reageren adequaat op overlastklachten en maken zich er sterk voor om deze op te lossen.

Omvangrijkere overlastsituaties pakken we meestal in samenwerking met sociale en maatschappelijke organisaties op. De samenwerkingsvormen verschillen per gemeente. In alle gevallen zitten we op de momenten dat het nodig is aan tafel met betrokken partijen, zoals gemeenten, welzijnspartijen en politie.

#### *Drugsoverlast*

Destion heeft met medeondertekening van het Henneconvenant Limburg, gekozen voor een actief antidrugsbeleid. In deze overeenkomst die door bijna alle maatschappelijke organisaties in Limburg is ondertekend, zijn de handhavingsafspraken bij drugshandel vastgelegd. Wanneer een melding wordt gedaan van een hennepvondst in een huurwoning van Destion, vorderen we onmiddellijk de ontbinding van de huurovereenkomst. In 2016 hebben we dit instrument niet hoeven inzetten.

## 4. Kwaliteit van de woongelegenheden

### 4.1 Uitgangspunten prijs/kwaliteitsbeleid

De kwaliteit en prijs van de sociale huurwoning stond in 2016 ook op de agenda van de regering. Men is van mening dat 'duurdere' woningen boven 145 woningwaarderingpunten niet als sociale huurwoning moeten worden aangemerkt en in principe aan commerciële investeerders zouden moeten worden verkocht. Voor Destion betekent dit dat slechts 12,5% van de woningvoorraad voldoet aan dit sociale woningcriterium.

Destion draagt zorg voor een prijs/kwaliteitverhouding van haar woningen die past in dit marktgebied. De huurprijzen van de bestaande huurwoningen van Destion zijn al van oorsprong redelijk hoog, omdat het veelal grote grondgebonden gezinswoningen zijn. De huren lopen echter jaarlijks verder op en hebben inmiddels een hoogte die al aardig in de buurt komt van de huurprijs van nieuwe woningen. In het onderhouds- en voorraadbeleid investeren we volop in de verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningen. Er zijn de afgelopen jaren al veel woningen gerenoveerd en ook zijn alle woningen waarbij dat mogelijk was, voorzien van isolerende voorzieningen.

Met het actieve verkoopbeleid van grote gezinswoningen en de nieuwbouw van multiwoningen, welke voor meer doelgroepen geschikt zijn, verandert onze woningvoorraad naar de toekomstig noodzakelijke samenstelling. Hierdoor en mede door de toenemende kwaliteitseisen die het Bouwbesluit bij nieuwbouw van woningen stelt, neemt ook de kwaliteit enorm toe. Dit terwijl we de huurprijs van onze woningen in de sociale betaalbaarheids categorie handhaven. Hiermee verbetert ook de prijs/kwaliteitverhouding van de bestaande woningvoorraad sterk en nemen de exploitatierisico's van de vastgoedportefeuille verder af.

### 4.2 Sloopbeleid

In 2016 zijn er geen woningen gesloopt. Wel hebben we gewerkt aan een sloopreglement dat voldoet aan de vereisten die de Woningwet hieraan stelt. Dit reglement wordt in overleg met de Huurdersraad opgesteld en zal begin 2017 na de drie gemeenten te hebben geraadpleegd worden vastgesteld.

### 4.3 Kwaliteit voorraad

Destion investeert jaarlijks enkele miljoenen euro's in het goed onderhouden en verduurzamen van de woningen en de technische installaties. De bouwtechnische en functionele kwaliteit van de woningvoorraad is daardoor goed op orde.

Al vele jaren richten wij onze beheerstrategie op verkoop, vervanging, vernieuwing, renovatie, groot onderhoud, verduurzaming en planmatig beheer van de bestaande woningvoorraad. Ook zijn er nog enkele woningen geoordeeld voor sloop op korte termijn.

Het planmatig onderhoud aan de woningen richt zich uitsluitend op de installaties en de buitenschil van de woningen. Het binnenonderhoud, voeren we naar volle tevredenheid vraaggestuurd uit. De bewoners nemen zelf het initiatief voor de planning van de werkzaamheden. Nadeel daarvan is dat we minder goed sturing kunnen geven aan de vervangingsvraag.

#### Totaaloverzicht onderhoudskosten 2016

	Begroot	Gerealiseerd	Vershil
Gepland instandhoudingsonderhoud	1.622.549	1.360.888	261.661
Ongepland instandhoudingsonderhoud	811.604	711.239	100.365
Klachtenonderhoud	170.298	162.603	7.695
Klachtenonderhoud cv	127.136	81.308	45.828
Basispakket service onderhoud	74.864	63.204	11.660
Mutatieonderhoud	100.048	63.529	36.519
Glasschades en eigen risico verzekeringsschades	0	22.304	-22.304
<b>Totaal</b>	<b>2.906.499</b>	<b>2.465.075</b>	<b>441.424</b>
Dekking onderhoud eigen onderhoudsdienst		205.751	
<b>Totaal in winst- en verliesrekening</b>		<b>2.259.324</b>	

#### 4.4 Instandhoudingsonderhoud

##### *Gepland onderhoud*

Al het gepland instandhoudingsonderhoud heeft betrekking op het casco van de woningen. Deze activiteiten zijn begroot en uitgevoerd volgens de prognoses in de meerjaren onderhoudsplanning. De uitgangspunten daarbij zijn gebaseerd op ervaringscijfers, onderhoudscyclussen en de voorspelbare levensduur van de individuele bouwdeelen. In 2016 hebben we geen groot onderhoudsproject gehad.

Om de toekomstige onderhoudsuitgaven goed te plannen is een nauwkeurig en zorgvuldig opgestelde meerjaren onderhoudsbegroting van belang. Ook het meten van de staat van de woning (conditiemeten) is belangrijk. In 2016 hebben we een nieuw software programma aangeschaft, Vastware. Dit programma kent ook een conditiemetingsmodule.

##### *Instandhoudingsonderhoudskosten per kostensoort 2016*

<b>Werkzaamheden</b>	<b>Kosten</b>
Beplantingen	53.244
Terreininrichting	11.692
Metselwerk, voegwerk, gevel	57.728
Kozijnen, ramen en deuren	32.569
Dakbedekking	27.078
Schilderwerk	562.553
Binneninrichting	4.487
Dakgoten en hemelwaterafvoeren	47.327
Verwarmings- en waterinstallaties	420.914
Ventilatie en luchtbehandeling	13.146
Electrische installaties	33.928
Liftinstallaties	34.067
Brandmeldinstallatie en -beveiliging	10.709
Legionellapreventie	47.331
Advies algemeen en onderhoudsreservering vve Eldershof	4.115
<b>Totaal</b>	<b>1.360.888</b>

##### *Ongepland instandhoudingsonderhoud*

In de onderhoudsbegroting is ook ongepland onderhoud opgenomen. Een deel daarvan is naar eenheden en eenheidskosten begroot en een ander deel (keukens, badkamer en toilet) op basis van een budget per woning. Dit soort onderhoud voeren we uitsluitend uit op basis van vraagsturing door de huurder of bij een woningmutatie. Er zijn 27 toiletrenovaties uitgevoerd, 30 keukens vervangen en 19 badkamers gerenoveerd. Daarnaast hebben 12 (vertrekkende) huurders een vergoeding ontvangen voor het zelf aanpassen van de toilet, keuken of badkamer.

##### *Ongeplande instandhoudingsonderhoudskosten per kostensoort 2016*

<b>Werkzaamheden</b>	<b>Kosten</b>
Badkamer	130.738
Keuken	141.128
Toilet	128.228
Plafond	23.756
Stucwerk	65.056
Asbest	30.508
Buitenriolering en drainage	10.157
Kozijnen ramen en deuren	18.245
Na-isolatie	18.792
Tegelwerk	20.483
Kranen en kraanafvoeren	16.453
Overig	107.695
<b>Totaal</b>	<b>711.239</b>



#### 4.5 Klachten- en mutatieonderhoud en basispakket service onderhoud

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

Dit zogenaamde huurderonderhoud dat wettelijk is vastgelegd in het Besluit kleine herstellingen, voert Destion op basis van het vastgestelde serviceonderhoud uit. De uitgave voor het dagelijks onderhoud schommelt al enkele jaren rond de € 70.000. De meeste van deze werkzaamheden voor klachten- en mutatieonderhoud en het basispakket serviceonderhoud worden uitgevoerd door onze eigenonderhoudsdienst. Voor de exploitatiekosten in de jaarrekening worden deze (uren) kosten in mindering gebracht op de onderhoudskosten. Het bedrag hiervoor is € 205.751.

*Klachten- en mutatieonderhoudskosten en basispakket service onderhoud 2016*

Kosten in € per vhe/jaar	Kosten	Per VHE
Klachtenonderhoud	162.603	63
Klachtenonderhoud cv	81.308	32
Basispakket serviceonderhoud	63.204	25
Mutatieonderhoud	63.529	25
Verzekeringen	22.304	9
Dekking onderhoud eigen onderhoudsdienst	<b>-205.751</b>	<b>80</b>
<b>Totaal</b>	<b>187.197</b>	<b>73</b>

#### 4.6 Opgeleverde woningen in 2016

In 2016 hebben we drie nieuwbouwprojecten met in totaal negentien woningen opgeleverd. Alle woningen zijn bestemd voor de sociale huursector.

##### **Nieuw Bergen, Keulerstraat**

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

Nadat de eerste vier woningen uit dit project van acht woningen in 2015 zijn opgeleverd, is de tweede fase in 2016 gerealiseerd. Na de sloop van vijf bestaande hoogbouwwoonwoningen zijn op deze locatie vier nieuwe multiwoningen gebouwd. Het ontwerp van de woningen is afgeleid van eerdere projecten aan de Keulerstraat en de Afferdse Heide in Afferden. Hiervoor zijn met architect en aannemer afgeleide ontwerp- en prijsafspraken gemaakt.

##### **Heumen (Molenhoek), Rijksweg**

<i>Bouwplan</i>	<i>9 sociale huurappartementen</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Senioren en starters</i>
<i>Architect</i>	<i>HBH Architecten, Nijmegen</i>
<i>Aannemer</i>	<i>Aannemersbedrijf Jan Oosterhout, Wijchen</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Turnkey aanbidding</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

In 2016 zijn deze negen appartementen opgeleverd. Het project is in turnkey afgenomen van Aannemersbedrijf Jan Oosterhout uit Wijchen. Het appartementencomplex heeft een villa-achtige uitstraling en is een flinke opwaardering van het gebied op die locatie. Het is afgewerkt met mooie en duurzame materialen.

**Gennep, Willem Boyeweg**

<i>Bouwplan</i>	<i>6 sociale huurwoningen</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Gezinnen</i>
<i>Architect</i>	<i>Factor Architecten, Arnhem</i>
<i>Aannemer</i>	<i>Van Wijnen, Arnhem</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Turnkey</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Deze woningen zijn door Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V. voor de koopsector ontwikkeld maar waren niet verkoopbaar. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een overname van het project als turnkey. Hiervoor was het nog nodig het plan aan te passen aan het programma van eisen van Destion. De zes sociale huurwoningen zijn in dezelfde bouwstijl gebouwd als de overige koopwoningen in de omgeving. De stijl is uitgevoerd in de zogenaamde spoorwegarchitectuur.

**4.7 Woningprojecten in uitvoering 2016**

In 2016 zijn we gestart met de uitvoering van een bouwproject.

**Gennep, Kalboerstraat**

<i>Bouwplan</i>	<i>Driestroomhuis met 9 sociale zorgwoningen met gezamenlijke huiskamer en keuken</i>
<i>Architect</i>	<i>Architectenbureau Olieslagers, Nieuw Bergen</i>
<i>Aannemer</i>	<i>Nebuvast en BCP Bouw, Cuijk</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Turnkey</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Nadat de ontwerp- en prijsvormingsfase van dit project waren afgerond, is in 2016 begonnen met de bouw van dit Driestroomhuis. Het concept is gelijk aan dat van een zogenaamd 'Thomashuis'. In het gebouw wonen straks mensen met een verstandelijke beperking samen met een oudergezin dat zorgt voor de dagelijkse begeleiding en zorgcoördinatie. Het gebouw is afgeleid van een zelfde woning als in 2012 in Afferden is gebouwd en heeft op hoofdlijnen dezelfde indeling en architectuur. Het complex wordt in 2017 opgeleverd.

**4.8 Projecten in ontwikkeling**

Er zijn nog steeds enkele bouwprojecten in ontwikkeling. Met enkele daarvan zijn we al heel veel jaren bezig en soms vragen we ons af of we deze niet beter kunnen beëindigen. Maar omdat we er van overtuigd zijn dat onze projectontwikkelingsvisie en projecten die we willen realiseren, goed zijn, houden we hieraan vast. Hieronder volgt een overzicht van enkele bouwprojecten waaraan we nog werken.

**Milsbeek, Plateel**

<i>Bouwplan</i>	<i>4 sociale multiwoningen 2 huurappartementen Huiskamer voor ouderen</i>
<i>Architect</i>	<i>Architectenbureau Olieslagers, Nieuw Bergen</i>
<i>Aannemer</i>	<i>Bouwmij Janssen, Venray</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Bouwteam</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Ook dit project loopt al vele jaren, maar eind 2016 is - nadat er uiteindelijk overeenstemming is bereikt met de welstandscommissie van de gemeente Gennep - de omgevingsvergunning aanvraag ingediend. Het bouwplan is afgeleid van een bouwplan voor multiwoningen aan de Bessembiender in Siebengewald. Op basis daarvan zijn met de aannemer en architect van dat project afspraken gemaakt om dit in bouwteamverband te ontwikkelen. Begin 2017 wordt de prijsvormingsfase afgewikkeld en kan met de bouw van het complex worden begonnen.

**Mook, Kerkstraat/Rijksweg**

<i>Bouwplan</i>	<i>10 sociale huurwoningen 6 sociale huurappartementen</i>
<i>Architect</i>	<i>Architectenbureau Olieslagers, Nieuw Bergen</i>
<i>Aannemer</i>	<i>Bouwbedrijf Van Oijen, Afferden/Boxmeer</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Conceptueel ontwerp</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Om op deze planlocatie een kwalitatieve herontwikkeling te realiseren is in 2015 besloten hier tien gezinswoningen en zes appartementen in de sociale huur te ontwikkelen. Omdat de locatiekosten al zeer hoog zijn, was een scherpe, gunstige prijsontwikkeling nodig. Aan drie bouwbedrijven is gevraagd om een conceptueel productaanbod te doen waarbij rekening is gehouden met het PVE van Destion. Bouwbedrijf van Oijen heeft de gunstigste aanbieding gedaan op zowel financieel als ontwerptechnisch aspect. Het doel was in 2015 nog te starten met de bouw van de eerste tien woningen. Deze woningen kunnen binnen het vigerende plan worden gebouwd. Voor de zes appartementen is het nodig om een bestemmingsplanwijziging te doorlopen. Dat project wordt pas opgepakt als de woningen zijn vergund.

Helaas komt het plan niet door de welstandstoets en is de aanvraag voor een omgevingsvergunning nog steeds niet opgepakt. Eind 2016 is met de welstandscommissie afgesproken dat we zullen onderzoeken of we het plan nog een keer willen aanpassen en opnieuw laten beoordelen. Als we er dan niet uitkomen, zullen we wellicht de bouwlocatie verkopen aan een commerciële partij voor de bouw van dure huur- of koopwoningen.

**Heijen, Hoofdstraat/Nieuwwijkstraat**

<i>Bouwplan</i>	<i>10 sociale multiwoningen 2 huurappartementen Huiskamer voor ouderen</i>
<i>Architect</i>	<i>Architectenbureau Olieslagers, Nieuw Bergen</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

In 2016 is met de gemeente Gennep verder gewerkt aan dit bouwplan voor sociale huurwoningen en een huiskamer voor ouderen aan de Hoofdstraat in Heijen. Voordat de ontwikkeling van een ontwerp bestemmingsplan door de gemeente Gennep werd opgepakt, diende er eerst overeenstemming te worden bereikt over de financiële bijdrage die Destion voor de parkeerplaatsen bovenop de koopprijs van de bouw kavels aan de gemeente wil leveren. Nadat hierover overeenstemming is bereikt is dit verder opgepakt. Onduidelijk is nog steeds wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Tot die tijd nemen wij het op in de begroting.

**4.9 Aankoop bestaande woongelegenheden**

Er zijn in 2016 geen bestaande woongelegenheden gekocht. Wel zijn we met de Congregatie van de Heilige Geest in Gennep in overleg over een mogelijke overname van het woonzorggebied Libermannhof. Hiervoor is met de Congregatie en de zorgorganisatie Proteion een intentieovereenkomst ondertekend. In 2017 zal duidelijk moeten worden of een overname haalbaar is.

**4.10 Isolatie, milieu en duurzaamheid***Dakisolatie*

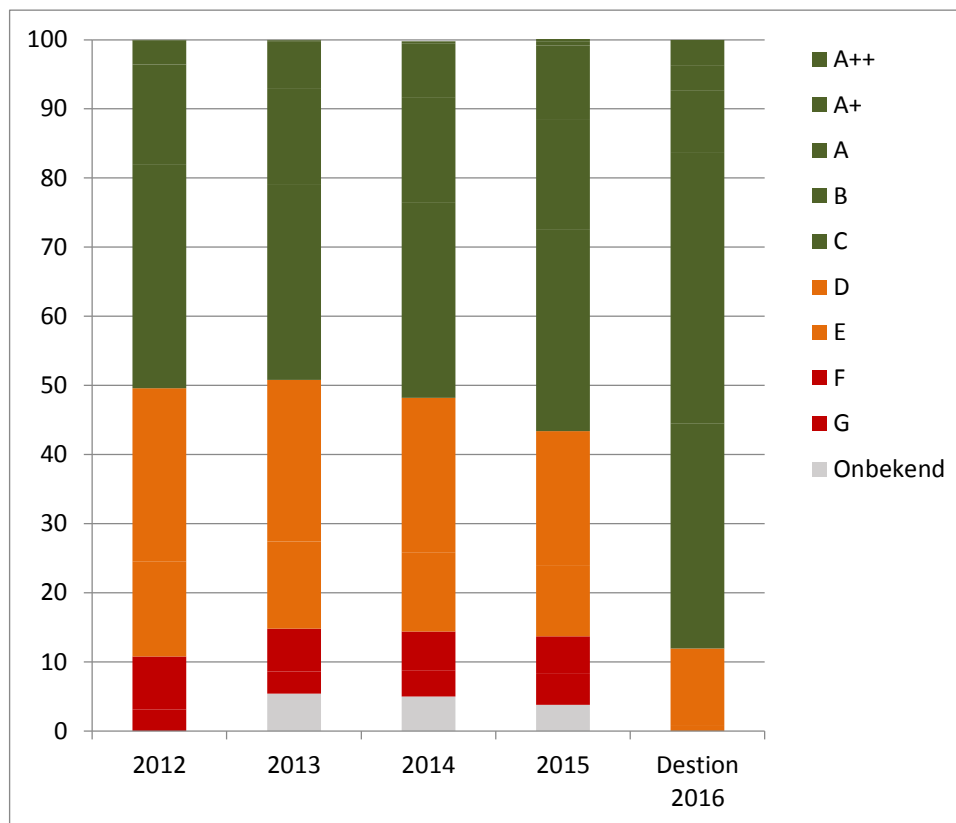
Van een van de woningen van het groot onderhoudsproject van vorig jaar wilde een huurder niet meewerken aan het laten aanbrengen van dakisolatie. In 2016 is deze woning gemuteerd en is de dakisolatie alsnog aangebracht. Daarnaast is op basis van een inspectie de spouwmuur van een woning na-geïsoleerd.

*EPA-label*

We hebben alle labels in beeld. Ten opzichte van het gemiddelde in Nederland scoren we nog steeds heel goed met het percentage groene labels.

In het verleden hebben we weinig labels afgemeld. Dit gaan we in 2017 alsnog doen. Om makkelijker complexmatig af te melden en makkelijker analyses te maken hebben we in 2016 nieuwe software aangeschaft. Dit pakket is EPA viewer van Delto.

Gemiddeld percentage energie labels van alle woningcorporaties in Nederland en Destion



Bron: SHAERE 2015

#### Overige duurzaamheidsmaatregelen

Op onze grote gebouwen: MFC de Koppel, MFC de Klapproos, de Grote Lier en de Samensprong plaatsten we in 2016 fotovoltaïsche zonnepanelen. In 2016 hebben we ook een toekenning voor een SDE subsidie (de landelijke subsidieregeling voor de stimulering van duurzame energie) ontvangen voor MFC De Buun. Op grond daarvan is besloten ook hier zonnepanelen te plaatsen.

#### 4.11 Veiligheid in en om het huis

Op het gebied van veiligheid heeft Destion de afgelopen jaren vele investeringen gedaan. In 2016 zijn nog enkele voorzieningen in en rondom de woningen getroffen, die onderdeel uitmaken van onderhoudswerkzaamheden. Het aanbrengen van inbraakwerend hang- en sluitwerk op deuren en ramen gebeurt daar waar nog nodig in combinatie met het uitvoeren van schilderwerk.

#### Rookmelders

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

#### Veilige en verlichte achterpaden

Op verzoek van enkele huurders zijn op diverse plaatsen de achterpaden veiliger gemaakt door het aanbrengen van verlichting. De verlichting wordt met een tussenmeter aangesloten op het lichtnet van één van de huurders en maandelijks verrekend.

#### 4.12 Geriefsverbeteringen

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

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

Geriefverbeteringen verrekenen we in lijn met de WWS-punten.

In 2016 hebben we in vier woningen geriefverbeteringen doorgevoerd rondom cv-ketels en/of installatie. Bij de vijftig woningen aan de Singel zijn voor het energieverbruik nieuwe radiatormeters geplaatst. Bij vier maatschappelijke gebouwen (MFC en Brede school) zijn zonnepanelen geplaatst.

*Geriefverbeteringen Destion 2016*

Soort investering	Aantal	Totaal investering in €
Cv-installaties compleet vernieuwd	2	12.131
Cv-ervangen	2	4.822
Radiatormeters De Singel	50	11.208
Zonnepanelen 2 MFC en 2 Brede scholen	4	310.853

#### 4.13 Asbestbeleid

Na de inventarisatie in 2015 hebben we in 2016 het Asbestbeleidsplan opgesteld. De belangrijkste uitgangspunten ten aanzien van asbestbeleid zijn:

- Asbestonderdelen in de woning, ook al zijn ze zichtbaar en gemakkelijk te verwijderen;
- Als uit een melding van een klant, uit de inventarisatie of waarneming blijkt dat zichtbare en makkelijk bereikbare asbesthoudende materialen beschadigd zijn, dan worden ze gesaneerd en vervangen door Destion;
- Door bewoners zelf aangebrachte asbestverdachte voorzieningen die goed zelf te verwijderen zijn (bijvoorbeeld een schuurtje) moet de klant zelf verwijderen;
- Als het een onderdeel betreft met veel risico bij onzorgvuldig verwijderen (bijvoorbeeld vloerzeil) dan saneert Destion;
- Asbesthoudende zaken die bij ons bekend zijn in de woning op het moment van verkoop, blijven in de woning achter. De potentiële koper wordt hierover nadrukkelijk geïnformeerd.
- Bij uitvoering van Planmatig Onderhoud en Groot Onderhoud zal het verwijderen van asbesthoudende onderdelen (bijvoorbeeld dakbeschot) in het uitvoeringsbestek worden opgenomen; dit voor zover het betreffende asbesthoudende onderdeel deel uitmaakt van de aanpak.

In 2016 hebben we € 30.508 uitgegeven aan asbestonderzoek en –sanering.

## 5. Verhuur van woningen

### 5.1 Huurprijsbeleid

Destion heeft geen expliciet huurbeleid en houdt zich bij het vaststellen ervan aan het ministerieel beleid. Ook wordt er (nog) geen huurharmonisatiebeleid toegepast bij woningmutaties. Huurharmonisaties gaan we invoeren als alle woningen voorzien zijn van de meest recente en geactualiseerde woningwaarderingen. Dan kunnen we op basis van een nieuwe prijs/kwaliteit een nauwkeurig harmonisatiebeleid opstellen. Omdat het WWS-beleid de laatste jaren voortdurend is gewijzigd, is dit nog niet verder opgepakt.

### 5.2 Huurverhoging 2016

In 2016 heeft Destion niet het maximale huurverhogingspercentage doorgevoerd dat door het ministerie van Wonen en Rijksdienst was vastgesteld voor de jaarlijkse huurverhoging. Na raadpleging van de Huurdersraad en hun positief advies, is een percentage van 1% voor alle woningen toegepast.

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

### 5.3 Huurprijs 2016

Met de huurverhogingen, de toegevoegde nieuwbouw en de verwerking van alle geleverde geriefverbeteringen kwam de gemiddelde huurprijs van Destion in 2016 uit op € 509,91 per woning. Met een gemiddeld aantal woningwaarderingpunten (WWS > 1 oktober 2016) van 175 punten per woning komt dit neer op gemiddeld een percentage van 58,8% van de maximaal redelijke huurprijs.

### 5.4 Woningvoorraad en woningverkoop

Op basis van het vastgestelde verkoopbeleid moeten er nog 370 van de 545 gelabelde eengezinswoningen worden verkocht. In 2016 zijn op basis van dit in 2009 vastgestelde beleid twaalf bestaande gezinswoningen verkocht. Tegelijkertijd zijn negentien nieuwe huurwoningen opgeleverd. De volgende tabellen laten per gemeente en kernen een overzicht zien van de woningvoorraad op 31 december 2016, verdeeld naar huurprijsklassen. In dit overzicht is voor de eerste keer ook de gemeente Heumen opgenomen. Hier verhuren we sinds 2016 negen appartementen die daar zijn gerealiseerd.

*Woningvoorraad per gemeente naar prijsklasse per 31 december 2016\**

Gem / huurprijsklasse in €	< 409,92	409,92-586,68	586,68-628,76	> 628,76	Totaal
Bergen	111	966	145	56	1.278
Gennep	25	380	47	31	483
Mook en Middelaar	90	407	30	20	547
Heumen		9			9
<b>Totaal absoluut</b>	<b>226</b>	<b>1.762</b>	<b>222</b>	<b>107</b>	<b>2.317</b>
<b>Totaal relatief</b>	<b>9,75%</b>	<b>76,05%</b>	<b>9,58%</b>	<b>4,62%</b>	<b>100%</b>

\* exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen Zorggroep en Dichterbij

Woningvoorraad gemeente Bergen naar prijsklasse per 31 december 2016\*

Kern / huurprijsklasse in €	< 409,92	409,92-586,68	586,68-628,76	> 628,76	Totaal
Afferden	24	155	6	0	185
Nieuw Bergen en Bergen	37	467	99	43	646
Siebengewald	17	150	5	0	172
Well	29	135	26	13	203
Wellerlooi	4	59	9	0	72
<b>Totaal absoluut</b>	<b>111</b>	<b>966</b>	<b>145</b>	<b>56</b>	<b>1.278</b>
<b>Totaal relatief</b>	<b>8,7%</b>	<b>75,6%</b>	<b>11,3%</b>	<b>4,4%</b>	<b>100%</b>

\* exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen Zorggroep en Dichterbij

Woningvoorraad gemeente Gennep naar prijsklasse per 31 december 2016\*

Kern / huurprijsklasse in €	< 409,92	409,92-586,68	586,68-628,76	> 628,76	Totaal
Heijen	13	77	27	0	117
Milsbeek	3	137	4	0	144
Ven-Zelderheide	1	28	3	0	32
Ottersum	8	124	9	21	162
Gennep	0	14	4	10	28
<b>Totaal absoluut</b>	<b>25</b>	<b>380</b>	<b>47</b>	<b>31</b>	<b>483</b>
<b>Totaal relatief</b>	<b>5,2%</b>	<b>78,7%</b>	<b>9,7%</b>	<b>6,4%</b>	<b>100%</b>

\* exclusief groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad gemeente Mook en Middelaar naar prijsklasse per 31 december 2016\*

Kern / huurprijsklasse in €	< 409,92	409,92-586,68	586,68-628,76	> 628,76	Totaal
Molenhoek	41	166	25	6	238
Mook	49	215	4	7	275
Middelaar	0	26	1	7	34
<b>Totaal absoluut</b>	<b>90</b>	<b>407</b>	<b>30</b>	<b>20</b>	<b>547</b>
<b>Totaal relatief</b>	<b>16,4%</b>	<b>74,4%</b>	<b>5,5%</b>	<b>3,7%</b>	<b>100 %</b>

\* exclusief groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad gemeente Heumen naar prijsklasse per 31 december 2016\*

Kern / huurprijsklasse in €	< 409,92	409,92-586,68	586,68-628,76	> 628,76	Totaal
Heumen	0	9	0	0	9
<b>Totaal absoluut</b>		<b>9</b>			<b>9</b>
<b>Totaal relatief</b>		<b>100%</b>			<b>100%</b>

Sinds 1 januari 2016 werken we met passend toewijzen. De huurprijsgrenzen van de huurtoeslag categorieën zijn daarbij van belang. Een huurprijs tot en met € 586,68 behoort tot de categorie betaalbaar. Bovenstaande tabellen laten zien dat bij Destion 85,8% van de woningen in deze categorie vallen.

De woningvoorraad van Destion bestaat grotendeels uit gezinswoningen. Als gevolg van de economische crisis, de verslechterde koopwoningmarkt en in 2016 de toestroom van vluchtelingen uit met name Syrië en Eritrea, is de vraag naar sociale huurwoningen fors toegenomen. Dit is tegen de demografische ontwikkelingen van het huurderspotentieel in en wijkt ook af van de lange termijnstrategie van Destion. Toch houden we nog vast aan deze strategie om twee redenen.

Ten eerste verwachten we dat wanneer de economie weer aantrekt, de vraag naar huurwoningen van jongeren weer afneemt.

De tweede reden is de vergrijzing van de huurders van Destion. In 2016 lag het aandeel huurders dat ouder is dan 75 jaar op 25%. Hier rekening mee houdende zullen een groot aantal woningen op korte termijn beschikbaar komen. Ook zien we dat het huurbeleid van de overheid de hogere inkomens uit de huurwoningen verdringt.

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

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

Woningvoorraad per gemeente en type per 31 december 2016\*

Gem/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	HAT-app.	HAT-woning	Woon-wagen	Totaal
Bergen	750	22	323	61	82	36	4	1.278
Gennep	295	0	129	18	36	5	0	483
Mook en Middelaar	296	6	72	65	91	13	4	547
Heumen					9			9
<b>Totaal absoluut</b>	<b>1.341</b>	<b>28</b>	<b>524</b>	<b>144</b>	<b>218</b>	<b>54</b>	<b>8</b>	<b>2.317</b>
<b>Totaal relatief</b>	<b>57,88%</b>	<b>1,21%</b>	<b>22,62%</b>	<b>6,21%</b>	<b>9,41%</b>	<b>2,33%</b>	<b>0,34%</b>	<b>100%</b>

\* exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen Zorggroep en Dichterbij

Woningvoorraad Bergen per kern en type per 31 december 2016\*

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	HAT-app.	HAT-woning	Woon-wagen	Totaal
Afferden	98	3	71	3	8	2	0	185
Nieuw Bergen/ Bergen	377	19	119	34	63	30	4	646
Siebengewald	114	0	51	0	5	2	0	172
Well	105	0	66	24	6	2	0	203
Wellerlooi	56	0	16	0	0	0	0	72
<b>Totaal absoluut</b>	<b>750</b>	<b>22</b>	<b>323</b>	<b>61</b>	<b>82</b>	<b>36</b>	<b>4</b>	<b>1.278</b>
<b>Totaal relatief</b>	<b>58,7%</b>	<b>1,7%</b>	<b>25,3%</b>	<b>4,8%</b>	<b>6,4%</b>	<b>2,8%</b>	<b>0,3%</b>	<b>100%</b>

\* exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen Zorggroep en Dichterbij

Woningvoorraad Gennep per kern en type per 31 december 2016\*

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	HAT-app.	HAT-woning	Woon-wagen	Totaal
Heijen	80	0	32	0	0	5	0	117
Gennep	6	0	8	0	14	0	0	28
Milsbeek	90	0	40	0	14	0	0	144
Ven-Zelderheide	16	0	15	0	1	0	0	32
Ottersum	103	0	34	18	7	0	0	162
<b>Totaal absoluut</b>	<b>295</b>	<b>0</b>	<b>129</b>	<b>18</b>	<b>36</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>483</b>
<b>Totaal relatief</b>	<b>61,1%</b>	<b>0%</b>	<b>26,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>7,5%</b>	<b>1,0%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>

\* exclusief groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad Mook en Middelaar per kern en type per 31 december 2015\*

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	HAT-app.	HAT-woning	Woon-wagen	Totaal
Molenhoek	108	0	24	59	39	4	4	238
Mook	174	6	28	6	52	9	0	275
Middelaar	14	0	20	0	0	0	0	34
<b>Totaal absoluut</b>	<b>296</b>	<b>6</b>	<b>72</b>	<b>65</b>	<b>91</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>547</b>
<b>Totaal relatief</b>	<b>54,1%</b>	<b>1,1%</b>	<b>13,2%</b>	<b>11,9%</b>	<b>16,6%</b>	<b>2,4%</b>	<b>0,7%</b>	<b>100%</b>

\* exclusief groepswoningen Dichterbij



Woningvoorraad Heumen en type per 31 december 2016\*

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

## 5.5 Woningmutaties en leegstand

Destion heeft geen structurele leegstand binnen haar huurwoningbezit. De huurderving als gevolg van woningmutaties is de laatste jaren over het algemeen erg laag. In 2016 bedroeg de leegstand 0,67%. In 2016 zijn 122 woningen toegewezen aan een nieuwe huurder. Rekening houdend met de dertien opgezegde woningen in 2016 voor de verkoop komt de mutatiegraad uit op 5,8%. Alle toegewezen woningen behoren tot de categorie sociale huurwoningen.

Twaalf bestaande huurwoningen werden in 2016 verkocht. Deze zijn verkocht aan huurders en niet huurders. Een woning is regulier verkocht en elf met Slimmer Kopen®, waarbij tot bij doorverkoop van de woning, een korting wordt verstrekt van maximaal 30%. De overige vijf woningen die vrij zijn gekomen voor de verkoop in 2016 zijn nog niet verkocht.

De volgende tabellen laten per gemeente zien van welk type woningen in 2016 de huurovereenkomsten werden opgezegd en nieuwe werden aangegaan.

Woningtoewijzingen 2016

Gemeente/kern	Gezins appartement	Gezins woning	hat-appartement	hat-woning	Senioren appartement	Senioren woning	Woon wagen	Totaal
<b>Bergen</b>	<b>4</b>	<b>34</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>20</b>	<b>1</b>	<b>69</b>
Afferden		5				9		14
Nieuw Bergen	4	15	2	2	2	3	1	29
Siebengewald		5	1			1		7
Well		3			3	3		9
Wellerlooi		6				4		10
<b>Gennep</b>		<b>8</b>	<b>4</b>		<b>2</b>	<b>6</b>		<b>20</b>
Gennep		1	2					3
Heijen		1				3		4
Milsbeek		1	1			2		4
Ottersum		3	1		2	1		7
Ven-Zelderheide		2						2
<b>Mook en Middelaar</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>6</b>		<b>3</b>	<b>5</b>		<b>24</b>
Molenhoek		2	2		3	3		10
Mook	1	7	4			2		14
<b>Heumen</b>			<b>9</b>					<b>9</b>
Heumen			9					9
<b>Eindtotaal</b>	<b>5</b>	<b>51</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>31</b>	<b>1</b>	<b>122</b>

## 5.6 Toewijzen van woningen

Bij het toewijzen van woningen in haar werkgebied hanteert Destion een combinatie van een distributie- en aanbodmodel. Daarbij is het moment van inschrijving als woningzoekende het toewijzingscriterium: de inschrijfduur bepaalt in eerste instantie de toewijzingsvolgorde. Na vijf jaren houdt de opbouw van deze inschrijfduur op. Wanneer dan bij een woningtoewijzing meerdere kandidaten met een inschrijfduur van vijf jaar of langer reageren, bepaalt de woonduur van de kandidaten op het huidige woonadres, de toewijzingsvolgorde.

Alle vrijkomende huurwoningen zijn in 2016 op drie manieren gepubliceerd. Het woningaanbod wordt op de website van Destion gepubliceerd, alle woningzoekenden ontvangen het aanbod per e-mail en alle woningzoekenden kunnen het aanbod bekijken via MijnDestion.

Woningen voor speciale doelgroepen zoals statushouders en urgenten publiceren we niet, maar wijzen we rechtstreeks toe aan de betreffende woningzoekende of de gemeente. In de toewijzingsverantwoording die via de website van Destion te raadplegen is, kan iedereen de correctheid van de woningtoewijzing verifiëren.

#### *Europese beschikking*

Jaarlijks mogen we 80% van onze vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen (prijsspeil 2016) tot € 35.739. 10% mogen we toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874. 10% mag toegewezen worden aan een hoger inkomen. Wij benutten deze ruimte voor senioren met een inkomen tot € 45.717. Het gaat niet alleen over onze toewijzingen, maar ook over de toewijzingen van derden.

In 2016 zijn we ruim onder deze 20% grens gebleven. Er zijn maar drie woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de inkomensnorm. Dit had met name met een herhuisvestingsplicht te maken van kandidaten die in een slooppand woonden. Per saldo is dit 2,4% van al onze sociale huurwoning toewijzingen in 2016.

#### *Passend toewijzen*

Woningcorporaties moeten vanaf 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens verhuren. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.

Destion kiest in principe voor de nullijn. Voor vijf nieuwbouwwoningen in Gennep is de vrije ruimte benut. Van deze woningen lag de toewijzingsdatum in 2015, maar de start contractdatum (de geldende datum voor de passendheidstoets bij nieuwbouw) in 2016. We hebben 95,9% passend toegewezen.

#### *Woningruil*

Voor huurders van Destion is het ook mogelijk om onder voorwaarden hun huurwoning te ruilen. Hiermee willen we de woonkeuzevrijheid en mobiliteit van onze huurders bevorderen zonder dat men zich daarvoor hoeft in te schrijven. De website van Destion is hiervoor voorzien van een 'prikbord' waarop iemand de gewenste ruiling kenbaar kan maken. In 2016 is op basis van woningruil, in Molenhoek, een woning opnieuw verhuurd.

#### *Woningaanbod 2016*

De volgende tabellen laten per gemeente het aantal geadverteerde woningen en reacties per dorp en woningtype in 2016 zien. De woningen die zijn aangeboden aan urgenten, statushouders of die worden verkocht, zijn hierin niet opgenomen. We zien dat gemiddeld het aantal reacties in alle drie de gemeenten toeneemt. De laatste jaren wordt de toename grotendeels veroorzaakt door de economische crisis en de (tijdelijk) grotere vraag naar huurwoningen die hiervan het gevolg is. De gemiddelde inschrijftijd voor een woning is afgelopen jaar nagenoeg hetzelfde gebleven als afgelopen jaren. De gemiddelde inschrijftijd in 2016 bedraagt 40 maanden.

## Reacties gemeente Bergen

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld
<b>Bergen</b>	<b>53</b>	<b>1.582</b>	<b>30</b>
<b>Afferden</b>	<b>12</b>	<b>448</b>	<b>37</b>
Gezinswoning	5	200	40
Seniorenwoning	7	248	35
<b>Nieuw Bergen</b>	<b>18</b>	<b>655</b>	<b>36</b>
Gezinsappartement	3	89	30
Gezinswoning	7	272	39
hat-appartement	2	66	33
hat-woning	2	94	47
Seniorenappartement	2	55	28
Seniorenwoning	1	24	24
Woonwagen	1	55	55
<b>Siebengewald</b>	<b>6</b>	<b>131</b>	<b>22</b>
Gezinswoning	4	104	26
hat-appartement	1	13	13
Seniorenwoning	1	14	14
<b>Well</b>	<b>9</b>	<b>171</b>	<b>19</b>
Gezinswoning	3	93	31
Seniorenappartement	3	38	13
Seniorenwoning	3	40	13
<b>Wellerlooi</b>	<b>8</b>	<b>177</b>	<b>22</b>
Gezinswoning	5	109	22
Seniorenwoning	3	68	23

## Reacties gemeente Gennep

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

*Reacties gemeente Mook en Middelaar*

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld
<b>Mook en Middelaar</b>	<b>17</b>	<b>808</b>	<b>48</b>
<b>Molenhoek</b>	<b>6</b>	<b>253</b>	<b>42</b>
hat-appartement	2	103	52
seniorenappartement	1	17	17
seniorenwoning	3	133	44
<b>Mook</b>	<b>11</b>	<b>555</b>	<b>50</b>
gezinsappartement	1	40	40
gezinswoning	5	351	70
hat-appartement	4	132	33
seniorenwoning	1	32	32

*Reacties gemeente Heumen*

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld
<b>Heumen</b>	<b>8</b>	<b>384</b>	<b>48</b>
Hat-appartement	8	384	48

Het aantal woningzoekenden dat zich bij Destion heeft ingeschreven is in 2016 verder toegenomen van 3.573 op 31 december 2015 naar 4.289 op 31 december 2016. Een stijging van 713 woningzoekenden. Het grootste aandeel bestaat uit mensen die al zelfstandig in een huur- of koopwoning wonen. De oorzaak ervan is -zoals vaker genoemd- nog steeds de nasleep van de economische crisis die door het weg vallen van het consumentenvertrouwen en hoge kredietereisen die banken stellen, zijn weerslag heeft op de koopwoningmarkt in Nederland. Daarnaast is inschrijven bij ons kosteloos en door MijnDestion heel laagdrempelig.

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

*Voorkeursdorp en gewenst woningtype van woningzoekenden*

Gewenste plaats/kern	Appartement	Gezinswoning	HAT app.	HAT woning	Senioren App.	Senioren woning	Woon wagen	Totaal
<b>Bergen</b>								
Afferden	45	84		2		102		233
Bergen	36	58	3	3	6	25		131
Nieuw Bergen	145	300	2	10	9	225	3	694
Siebengewald	24	45				54		123
Well	42	61		1	5	86	1	196
Wellerlooi	9	25			1	14		49
<b>Gennep</b>								
Gennep	234	258	6	5	26	94		623
Heijen	22	54		3		42		121
Milsbeek	34	62		2	2	72		172
Ottersum	31	52		2	5	33		123
Ven Zelderheide	6	8				13		27
<b>Mook en Middelaar</b>								
Middelaar	20	23		1	2	24		70
Molenhoek	212	253	6	12	16	84	1	584
Mook	136	219	1	8	20	70		454
<b>Totaal</b>	<b>996</b>	<b>1.502</b>	<b>18</b>	<b>49</b>	<b>92</b>	<b>938</b>	<b>5</b>	<b>3.600</b>

Er zijn veel ouderen op zoek naar een gelijkvloerse multiwoning. Een groot deel van deze groep woningzoekenden bezit een eigen woning. Maar mede door verslechterde koopwoningmarkt en de verkoopbaarheid van de eigen woning, blijven ze langer in hun huidige woning wonen. In 2016 is er wel meer dan het jaar ervoor door ouderen gereageerd op de seniorenwoningen. Deze groep wordt ook steeds groter.

## 5.7 Woonfraude

Destion is actief in kleine kernen met veelal een grote sociale controlestructuur. De kans op woonfraude is hierdoor klein. Woonfraude komt in het werkgebied van Destion dan ook bijna niet voor. De relatief 'ontspannen' woningmarkt in de regio speelt hierbij ook een rol. Desalniettemin zijn de medewerkers van Destion alert op woonfraude en letten zij op signalen die op fraude kunnen wijzen. In 2016 hebben we niet met woonfraude te maken gehad.

## 5.8 Bijzondere 'aandachtsgroepen'

2016 zette de vluchtelingenstroom vanuit Syrië zich voort. De politieke én vooral maatschappelijke onrust over de opvang en huisvesting van deze mensen heeft nogal wat stof doen opwaaien. Gemeenten en woningcorporaties werken samen en dienen op aanwijzing van het ministerie, zorg te dragen voor het huisvesten van asielzoekers en vluchtelingen die een generaal pardon hebben gekregen. Met de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar is in 2016 intensief overlegd over de taakstelling die de gemeenten hebben. Destion heeft binnen de kaders van het project Limburgs Maatwerk/Verhuur derden, haar diensten aangeboden. Voor particuliere huiseigenaren verzorgt Destion voor vijf jaren het verhuurmanagement, als er statushouders gehuisvest worden. Dit heeft voor vier woningen (twee in de gemeente Bergen en twee in de gemeente Mook en Middelaar) geleid tot het sluiten van een contract.

Voor het huisvesten van statushouders stelden we zelf dit jaar achttien woningen beschikbaar en huisvestten we 39 personen. Onderstaande tabel geeft de aantallen per gemeente weer.

*Gehuisveste statushouders per gemeente in 2016*

Gemeente	Woningen	Statushouders
Bergen	11	17
Gennep	2	9
Mook en Middelaar	4	12
Heumen	1	1
<b>Totaal</b>	<b>18</b>	<b>39</b>

De maatschappij en politiek verwachten dat woningcorporaties ook de bijzondere aandachtsgroepen zoals: daklozen, verslaafden en ex-gedetineerden aan passende huisvesting helpen. Over het algemeen is deze groep op het platteland erg klein. Wanneer deze mensen in een woning van Destion willen gaan wonen, krijgen ze geen voorkeursbehandeling. Ze kunnen zich als ieder andere woningzoekende inschrijven en maken daarbij net zoveel kans op een woning.

## 5.9 Huurbetaling en huurincasso

Met een percentage van 0,67% op 31 december 2016, was de huurachterstand niet hoog maar wel hoger dan in 2015, toen bedroeg het percentage nog 0,51%. Het aantal huurachterstanden is wel teruggelopen: van 95 naar 84 huishoudens. Het aantal huurders met een betalingsregeling steeg van 35 naar 43. Wanneer een huurder in betalingsproblemen dreigt te komen, bemiddelen en adviseren de relatiemedewerkers de huurders in deze situaties. Het is voor huurders onder bepaalde voorwaarden mogelijk een kosteloze betalingsregeling te treffen en zo een eventuele ontbinding van de huurovereenkomst te voorkomen.

De samenstelling en gemiddelde leeftijd van de huurders van Destion is in de afgelopen jaren sterk veranderd. Waren het vroeger nog veel gezinnen en mensen met een gemiddelde leeftijd, nu zijn het steeds meer oudere alleenstaanden en tweepersoons huishoudens. Dit kan ook de verklaring zijn voor het goede betalingsgedrag van de huurders van Destion.

Toch komt het wel eens voor dat we de kantonrechter moeten verzoeken om ontbinding van de huurovereenkomst vanwege een te hoge huurachterstand of bij ernstige overlast. In 2016 zijn er twee overeenkomsten door de rechter ontbonden en zijn de woningen ontruimd.

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

### 5.10 Huurprijzen nieuwbouwwoningen

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

Bij alle negentien sociale huurwoningen die in 2016 zijn opgeleverd zijn de aanvangshuurprijzen bepaald op basis van het woningwaarderingssysteem. Het aantal woningwaarderingpunten vermenigvuldigd met de gemiddelde punthuurprijs voor hetzelfde type woning in de woningportefeuille van Destion bepaalt de aanvangshuurprijs. Afhankelijk van de terugverdien capaciteit van de woning in relatie tot de aanvangshuurprijs stellen we de hoogte van de onrendabele top vast. We streven naar lage onrendabele toppen in combinatie met sociale investeringsrendementen.

### 5.11 Verkoopbeleid bestaande woningen

In 2009 heeft Destion na ministeriële goedkeuring een verkoopbeleid voor 545 gezinshuurwoningen vastgesteld. Dit beleid is om twee redenen ontwikkeld. Als eerste om de vastgoedportefeuille te transformeren naar een duurzame en toekomstbestendige samenstelling. En ten tweede om een betaalbare koop van woningen voor een grotere groep mogelijk te maken door erfpacht en kortingsconstructies aan te bieden. De verkoop van de woningen begeleiden we met onze eigen organisatie. We schakelen een externe makelaar/taxateur in voor de waardebepaling. Inmiddels zijn er 175 woningen verkocht.

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

#### *Regulier en verkoop met erfpacht.*

Alle woningen zijn regulier of met de grond in erfpacht te koop. Bij deze variant koopt men de woning (opstal) en neemt men de grondkavel in erfpacht. De koper kan daarbij kiezen voor het betalen van de erfpacht per maandelijkse canon, of de erfpachtbetaling af te kopen voor een periode van tien of twintig jaar. De erfpacht heeft een duur van vijftig jaar en de koper heeft op elk moment het recht de grond te kopen voor de bij aankoop notarieel vastgelegde prijs. In 2016 heeft niemand gebruik gemaakt van de erfpachtmogelijkheid.

#### *Slimmer Kopen®*

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

#### *Verkoopresultaat 2016*

De verkoop van het aantal bestaande woningen is in 2016 iets lager uitgevallen dan was begroot. Met de notariële verkoop van twaalf woningen waren het er drie minder dan de begrote vijftien.

De totale verkoopopbrengst kwam in 2016 uit op € 1.265.200. De gemiddelde verkoopprijs was € 105.433. Deze verkoopopbrengst is lager dan het daarvoor begrote gemiddelde bedrag van € 125.000 per woning. Dit komt vooral omdat er meer woningen met Slimmer Kopen® verkocht zijn dan regulier: elf met Slimmer Kopen® en een regulier. In 2016 zijn vier woningen verkocht aan zittende huurders en drie aan een huurder van een andere woning van Destion. De totale Slimmer Kopen®-korting die dit jaar werd verstrekt, bedroeg € 480.480.

Acht woningen waarvan de huurovereenkomst werd beëindigd, zijn verkocht. Op 31 december 2016 waren er geen koopcontracten onder de notaris.

In 2016 is een woning onder Slimmer Kopen® doorverkocht naar een opvolgende koper. Hiervoor was door Destion in de voorgaande jaren een Slimmer Kopen®-korting verleend van € 43.500. Hiervan is bij deze doorverkoop € 51.675 terug ontvangen. Van twee woningen verkocht met erfpacht voor de grond is de grondwaarde afgekocht.

De volgende tabellen laten zien welke woningen in 2016 aan wie en voor welke prijs zijn verkocht.

*Verkoop van woningen gemeente Bergen in 2016*

Verkochte huurwoningen	Verkocht aan	Verkoopvorm	Verkoopopbrengst
Jan van Eijckstraat 26, Bergen	Zittende huurder	Slimmer Kopen®	€ 98.105
Kreeftenheide 46, Siebengewald	Derden	Slimmer Kopen®	€ 96.600
Vincent van Goghstraat 7, Bergen	Zittende huurder	Slimmer Kopen®	€ 96.880
Jan van Eijckstraat 8, Bergen	Derden	Slimmer Kopen®	€ 94.500
<b>Totaal</b>			<b>€ 286.085</b>

*Verkoop van woningen gemeente Gennepe in 2016*

Verkochte huurwoningen	Verkocht aan	Verkoopvorm	Verkoopopbrengst in €
Blarenkamp, 11, Ottersum	Derden	Slimmer Kopen®	€ 108.080
Kamilleweg 30, Milsbeek	Zittende huurder	Slimmer Kopen®	€ 101.080
Kamilleweg 42, Milsbeek	Huurder	Slimmer Kopen®	€ 105.175
Tiltenhof 22, Ottersum	Derden	Slimmer Kopen®	€ 115.500
Tiltenhof 30, Ottersum	Zittende huurder	Slimmer Kopen®	€ 105.805
Vensestraat 28, Ven-Zelderheide	Huurder	Regulier	€ 142.400
<b>Totaal</b>			<b>€ 678.040</b>

*Verkoop van woningen gemeente Mook en Middelaar in 2016*

Verkochte huurwoningen	Verkocht aan	Verkoopvorm	Verkoopopbrengst in €
Lindeboom 28, Mook	Huurder	Slimmer Kopen®	€ 92.575
De Toverdans 106, Molenhoek	Derden	Slimmer Kopen®	€ 108.500
<b>Totaal</b>			<b>€ 201.075</b>

In 2016 zijn twee woningen die we eerder hebben aangekocht om de herontwikkeling van de locatie Kerkstraat in Mook mogelijk te maken, uit de verkoop gehaald. Voor de realisatie van een volledige herontwikkeling van het plangebied is besloten de boerderij alvast te slopen. De andere woning is toegewezen voor de tijdelijke huisvesting van statushouders.

*Verkoop overige woningen*

In 2016 zijn ook twee woningen verkocht die in het verleden bij de ontwikkeling van enkele projecten verkregen zijn. Zo is de boerderij Spitsbrug 4 na een erfpachtperiode van tien jaar verkocht aan de erfpachter. Voor de grondkavel is een erfpachtconstructie met recht van koop toegepast. Deze erfpachtconstructie is ook toegepast bij de woning aan de Pastoor Vercoulenstraat in Merselo. Deze woning is eerder ingeruild op de koop van een appartement in het project Eldershof.

*Verkoop bouw kavels*

Voor het faciliteren van een agrarische bedrijfsverplaatsing hebben we in 2009 middels een overeenkomst met provincie Limburg en de gemeente Bergen VORM-rechten gekocht waarmee het mogelijk werd enkele agrarische kavels te bestemmen voor woningbouw. Door de economische crisis waren deze moeilijk verkoopbaar. In 2016 is de laatste bouwlocatie aan De Burkel in Afferden verkocht. Deze VORM-rechten hebben in totaal een boekhoudkundig resultaat van € 132.784 opgeleverd.

## 6. Betrekken van belanghouders bij beleid

### 6.1 Belanghouders

Voor Destion is een goede relatie en contact met haar belanghouders uiteraard van groot belang. Belanghouders betrekken we bij het beleid van Destion en zo nodig bij de realisatie van onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouwprojecten. Destion ziet zich dan ook steeds meer als een netwerkorganisatie die samen met verschillende organisaties en partijen werkt aan de gezamenlijke doelstellingen; het bevorderen van wonen en leefbaarheid in de kernen waar we actief zijn.

### 6.2 Huurders en Huurdersraad

Voor Destion zijn én blijven de huurders de belangrijkste belanghouders. Dit zijn tenslotte onze vermogensverschaffers en we ontleen ons bestaansrecht alleen aan deze mensen. Bij het opstellen van beleid en het uitvoeren van de verhuurtaken houden we altijd het belang van onze huurders in het oog.

De trend is dat het aandeel oudere huurders sterk groeit. Zo is 45% van de huurders ouder dan 65 jaar en ruim 70% ouder dan 55 jaar. Wetende dat de instroom van jongeren afneemt door de krimp en het wegtrekken naar steden, is dat uiteraard een belangrijk gegeven voor ons portefeuillebeleid en risicomanagement.

#### *Huurdersraad Destion*

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

### 6.3 Gemeenten

#### *Woonvisies*

In 2016 heeft de opstelling van de Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg en de opvang van de vluchtelingenstroom geleid tot een integraal overleg met de drie gemeenten. Daarin is verder gesproken over de uitvoering van de regionale structuurvisie en de daarvan af te leiden woonvisies van de gemeenten. De gemeenten zijn aan de slag gegaan met het opstellen van de Woonvisies. Bij het opstellen ervan wordt Destion intensief betrokken. Tenslotte beschikken we over veel kennis van de lokale huurwoningmarkt. Het streven is deze in 2017 vast te stellen.

#### *Prestatieafspraken*

Ondanks dat er nog geen woonvisies door de gemeenten zijn vastgesteld, hebben we prestatieafspraken gemaakt op basis van bestaande afspraken en bouwplannen. Deze zijn eind 2016 door gemeenten, huurdersvertegenwoordiging en Destion ondertekend. In de prestatieovereenkomsten zijn afspraken vastgelegd over betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

#### *Bestuurlijk/ambtelijk overleg*

Met de drie gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar, is in 2016 ook per gemeente op bestuurlijk en ambtelijk niveau overleg geweest. In dit overleg wordt gesproken over de diverse bouwprojecten waarmee we in de gemeente doende zijn, maar ook de sociale en maatschappelijke kwesties waarmee we als partijen te maken hebben.

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



*Regionalisering*

Met de nieuwe Woningwet en het aanpassen van de statuten is ook het werkgebied van Destion drastisch veranderd. De gemeenten in Limburg hebben onder aanvoering van de provincie ervoor gekozen om heel Limburg als een regio aan te merken. Hiermee kunnen alle woningcorporaties in heel Limburg nieuwe woningen gaan bouwen of kopen.

*Hennepconvenant Limburg*

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

**6.4 Overige (bewoners)organisaties***Stichtingen Bevordering Leefbaarheid Ouderen*

Destion heeft in enkele dorpen huiskamers voor ouderen gerealiseerd. De realisatie van de voorziening neemt Destion voor haar rekening. Voor de exploitatie ervan zijn met behulp van Destion de stichtingen Bevordering Leefbaarheid Ouderen opgericht. We ondersteunen de oprichting en de stichtingen waar mogelijk op het gebied van de exploitatie en gebouwenbeheer. In 2016 is over een dergelijke ontwikkeling van een huiskamer en oprichting van de beheerstichting gesproken met de dorpsraden van Milsbeek en Heijen. In Milsbeek heeft dat geleid tot de oprichting van stichting Bevordering Leefbaarheid Ouderen Milsbeek. De stichting heeft meegedacht over het bouwkundig ontwerp van de huiskamer die aan de Plateel wordt gerealiseerd.

*Stichtingen Multifunctioneel Centrum*

Voor de MFC's die we in diverse dorpen samen met de gemeenten hebben gerealiseerd, zijn stichtingen in het leven geroepen. De stichtingen MFC's houden toezicht op de exploitatieafspraken die we met de exploitanten hebben gemaakt. Daarbij geldt dat de maatschappelijke activiteiten voldoende moeten worden geborgd, terwijl de exploitant wel de ruimte krijgt om commerciële activiteiten te ontplooiën. Destion vormt met gemeenten en stichtingen de stuurgroepen die hierover waken en eventuele maatregelen nemen.

*Dorpsraden*

Veel dorpsraden hebben in het verleden dorpsontwikkelingsplannen opgesteld. Bij het opstellen ervan is Destion vaak betrokken geweest. Daarbij zijn met name kennis en kunde op het gebied van demografie en bouwkunde ingebracht. In de veertien kernen waar Destion actief is, wordt regelmatig overlegd over de huisvestingsvragen die er in kernen leven. Behalve over de woonbehoeftes, wordt ook gesproken over zorg- en welzijnskwesties. Destion denkt daarbij mee over de mogelijkheden en bijdragen die wij daaraan kunnen bieden.

**6.5 Regionale geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg**

Destion maakt samen met enkele woningcorporaties in Noord- en Midden-Limburg gebruik van een Regionale Geschillencommissie. Deze commissie voldoet aan de vormvereisten die het voormalige Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) stelde. Als huurders of woningzoekenden twijfelen aan de adequate uitvoering van het beleid door de corporatie kunnen zij de kwesties laagdrempelig en zonder kosten aan de commissie voorleggen.

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

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

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

In 2016 is er geen klacht over Destion bij de regionale geschillencommissie ingediend.

## **6.6 Huurcommissie**

Bij de Huurcommissie is in 2016 geen klacht over Destion ingediend.

## **6.7 Algemene informatieverstrekking**

De communicatie van Destion loopt hoofdzakelijk via de regionale weekbladen, Maasduinen Centraal en de eigen website.

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

## 7. Wonen en zorg (en welzijn)

De vergrijzing in combinatie met de op handen zijnde krimp heeft niet alleen gevolgen voor de vastgoedportefeuille van Destion, maar ook voor de leefbaarheid van de kernen waar we actief zijn. Deze leefbaarheid kan deels worden geborgd als er voor de oudere inwoners ook zorg- en welzijnsoplossingen zijn. Daarom overlegt Destion behalve met de dorpsraden en stichtingen Bevordering Leefbaarheid Ouderen, ook met lokale zorgaanbieders over de ontwikkeling van voor zorg geschikte woningen in de dorpen.

Destion richt zich primair op het realiseren van de multiwoningen. Om het leven lang wonen in de eigen vertrouwde omgeving voor veel zorgbehoevende ouderen mogelijk te maken, dienen zorgaanbieders de levering van zorg en een deel welzijn voor hun rekening te nemen. We hebben daarom in 2016 met diverse zorgorganisaties gesproken over de functie die zij hierbij kunnen of willen vervullen.

### 7.1 Senioren

Om een deel van de groeiende groep senioren in de toekomst passende huisvesting te kunnen bieden, moet het aantal multiwoningen worden uitgebreid. Deze gelijkvloerse woningen zijn meestal grondgebonden en af en toe wordt in combinatie met een zorgcomponent een appartementencomplex gebouwd. Destion streeft ernaar om in iedere kern waar ze actief is voldoende aanbod voor deze doelgroep te hebben.

### 7.2 Verpleging en verzorging ouderen en mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking

#### *Dichterbij*

Dichterbij is de regionale zorgverlener van zorg aan mensen met een verstandelijke beperking. Destion is voor de stichting Dichterbij een belangrijke leverancier van huisvesting voor deze mensen. Destion huisvest meer dan honderd cliënten van Dichterbij in verschillende groepswoningen.

In 2016 hebben we op verzoek van Dichterbij de groepswoning aan de Plateel in Milsbeek omgevormd naar drie zelfstandige woningen. Hiermee sluit dit gebouw beter aan op de toekomstige exploitatie-uitgangspunten van Dichterbij. Over de terugverdienmethode van de investering zijn goede afspraken gemaakt.

Daarnaast is ook gesproken over de voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst van een dagbestedingsruimte in MFC De Koppel in Middelaar. Hierover is overeenstemming bereikt en is onder voorwaarden eind 2016 beëindigd.

#### *De Zorggroep*

Op het gebied van ouderenzorg heeft Destion al vele jaren een goede samenwerking met De Zorggroep uit Venlo. Deze organisatie huurt het servicecomplex Maasduinen Staete waarin naast vijftig aanleunwoningen ook veertig zorgappartementen en vier groepswoningen voor 28 dementerende ouderen zijn ondergebracht. De Zorggroep huurt van Destion ook twee groepswoningen voor veertien dementerende ouderen in woonzorgzone Eldershof in Well. De huurcontracten hebben weliswaar een langlopend karakter, maar we bereiden ons goed voor op alternatieve exploitatiemodellen bij de expiratie van de contracten.

#### *Proteion*

Destion is met Proteion in gesprek over een mogelijke herontwikkeling van de Libermannhof in Gennep. Proteion huurt op dit moment het gebouw van de Congregatie van de Heilige Geest, maar de huurovereenkomst expireert in 2017. Men wil alleen verder met de exploitatie als de PG-verpleegwoningen worden vervangen door een nieuw modern verpleeggebouw. In 2016 zijn vergevorderde gesprekken hierover gevoerd met de Congregatie en Proteion en heeft dit geleid tot de ondertekening van een gezamenlijke intentieovereenkomst.

*Stichting De Orchidee*

Een aantal jaren zijn wij in overleg geweest met stichting De Orchidee om in Gennep een hospice te realiseren. Hun businesscase met een 24-uurs verpleging is als zelfstandige hospice niet haalbaar gebleken. Om de exploitatierisico's voor deze voorziening te minimaliseren wordt nagedacht over de integratie ervan in een ander verpleegcomplex. In 2016 zijn hierover met Proteion en De Orchidee gesprekken gevoerd, maar die hebben nog geen concrete oplossingen gebracht.

**7.3 Woonvoorzieningen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)**

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

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

Wanneer de te treffen voorzieningen in een bestaande woning niet meer doeltreffend zijn, of te omvangrijk dreigen te worden, kan de gemeente een urgentie verstrekken voor een gelijkvloerse woning. Het Centrum Indicatie Zorg (CIZ) of gecertificeerde medewerkers WMO van de gemeente beoordelen de urgentieaanvragen. In 2016 zijn vijf woningen op basis van medische urgentie toegekend. Zodra gemeenten deze verlenen, werkt Destion hieraan mee en krijgen de mensen voorrang bij de toewijzing van deze woningen.

In 2016 hebben we in twee gezinswoningen WMO voorzieningen getroffen. En in één woning voerden we in opdracht van de gemeente de coördinatie voor het aanbrengen van de voorziening.

*Overzicht aangebrachte woonvoorzieningen WMO in 2016*

Gemeente	Aantal	Totaal in €
Gennep	1	377
Mook en Middelaar	2	650

**7.4 Zorgbehoevende ouderen**

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

## 8. Financiële resultaten

### 8.1 Vermogens- en financieringspositie

Vanaf 2016 moeten woningcorporaties hun woningbestand waarderen tegen marktwaarde en niet meer op historische kostprijs. Dit laat een andere vermogenspositie zien waarbij het eigen vermogen gesplitst wordt in een herwaarderingsreserve en een overige reserve (algemene bedrijfsreserve ABR). Ook de jaarresultaten geven hierdoor een andere beeld te zien. Waar bij waardering tegen historische kostprijs een afschrijvingscomponent werd opgenomen, wordt er nu gekeken naar waardeveranderingen van vaste activa op basis van de marktwaarde. Hierbij worden de reguliere wijzigingen als gevolg van marktschommelingen rechtstreeks verwerkt in de herwaarderingsreserve en de incidentele veranderingen in de winst en verliesrekening via de overige reserve. Voor Destion betekent dit een resultaat uit gewone bedrijfsvoering van € 6.696.807 en een waardeverandering vaste activa van -/- € 2.377.809.

Het totale eigen vermogen van Destion is met het positief jaarresultaat en de wijzigingen in de marktwaarde toegenomen van € 185.569.339 in 2015 (op basis van herberekening i.v.m. vergelijkingsdoeleinden) naar € 209.440.935 in 2016.

Het solvabiliteitspercentage in 2016 komt hierdoor uit op 72,68%. In 2015 was dit nog 69,04% (aangepast op marktwaarde) en 41,49% op basis van historische kostprijs.

### 8.2 Rentabiliteitspositie

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

- rentabiliteit eigen vermogen 0,74% (2015: 2,10%)
- rentabiliteit vreemd vermogen 5,92% (2015: 5,46%)
- rentabiliteit totale vermogen 1,52% (2015 2,97%)

### 8.3 Liquiditeitspositie

Eind 2016 bedroeg de current ratio bij Destion 1,3. Hiermee kunnen we op korte termijn aan de financiële verplichtingen voldoen.

### 8.4 Investerings

#### *Eigen vermogen*

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

### 8.5 Meerjaren begroting

In 2015 is de financiële meerjaren prognose die na het vaststellen van het Ondernemingsplan 2013 - 2017 "Meer... minder?!" was vastgesteld, wederom aanzienlijk aangepast en zijn diverse risico- en ontwikkelingsscenario's doorgerekend. Rekening houdende met alle heffingen en ontwikkelingen, blijkt dat de financiële meerjaren prognose van Destion voldoet aan de vereisten van de Autoriteit woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds voor Sociale Woningbouw (WSW).

## 8.6 Reglement financieel beleid en beheer

Op basis van de nieuwe Woningwet is in 2016 een Reglement financieel beheer en beleid opgesteld. Dit is na goedkeuring door de Raad van Commissarissen aan de Autoriteit woningcorporaties ter goedkeuring voorgelegd. De Aw heeft eind 2016 haar goedkeuring gegeven.

## 8.7 Treasurystatuut en Investeringsstatuut

Destion hanteert bij haar beleggings- en leningenbeleid het vastgestelde Treasurystatuut. Het statuut past bij het leningen- en beleggingsbeleid van Destion. Dat wil zeggen dat we niet conservatief of behouden omgaan met de financiële middelen, maar ook geen onbeheersbare risico's nemen bij het beleggen van overtollige middelen en het aantrekken van nieuwe leningen. Destion maakt geen gebruik van derivaten. Op dit moment worden alle nieuwe leningen en leningen die expireren vervangen door lineaire leningen. De looptijd wordt bepaald aan de hand van de leningenvervalkalender. In 2016 is overeenkomstig dit statuut gehandeld.

### *Omvang beleggingen*

Op 31 december 2016 stond € 4.000.000 op diverse spaarrekeningen. De financiële middelen waren op 31 december 2016 als volgt belegd:

### *Beleggingen per 31 december 2016*

Bank	Beleggingsvorm	Beleggingstermijn	Beleggingsomvang in €
Rabobank	Bedrijfsspaarrekening	direct opvraagbaar	103.400
ING-bank	Bonusspaarrekening	direct opvraagbaar	1.712.600
ING-bank	Kwartaalspaarrekening	Direct opvraagbaar	104.700
ING-bank	Vermogensspaarrekening	direct opvraagbaar	2.092.700
<b>Totaal beleggingen</b>			<b>4.013.400</b>

### *Investeringsstatuut*

Voor alle investeringsbeslissingen die bij nieuwbouwprojecten of renovatieprojecten worden genomen, wordt het vastgestelde Investeringsstatuut gehanteerd. In 2016 zijn alle bestuursbesluiten voor de bouw van nieuwbouw huurwoningen beoordeeld volgens dit statuut. Wanneer behalve de bedrijfswaarderesultaten met onrendabele toppen ook de IRR- en NAR-normen aan de minimale vereisten voldoen, is de investering akkoord.

## 8.8 Dutch International Guarantees for Housing (DIGH)

Destion staat borg voor een lening van Digh aan Ceprodel in Nicaragua.

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

Destion staat vanaf 2010 borg voor een Digh-lening die in samenspraak met de Stedenband Gennep en San Pedro de Lovago in Nicaragua (GESP) tot stand is gekomen. De garantstelling betreft een annuïtaire lening met een hoofdsom van € 482.310, een rentevoet van 4,63% en een looptijd van 20 jaar, welke bestemd is voor de bouw van sociale betaalbare woningen. De oorspronkelijke hoofdsom is eind 2016 inmiddels afgelost naar € 380.108. De garantstelling van Destion voldoet aan de voorwaarden die het ministerie van BZK hieraan stelt en zoals die destijds zijn vastgelegd in de MG 2006-04 en in de MG 2011-02. De jaarlijkse garantiestelling van Destion is niet hoger dan de gemaximaliseerde 0,03% van het balanstotaal.

## 8.9 Leningenportefeuille

Twee leningen met een totale omvang van € 847.800 zijn in 2016 geëxpireerd. Deze leningen zijn niet met vreemd vermogen, maar met eigen liquide middelen geherfinancierd.

## 8.10 Marktwaarde, bedrijfswaarde en WOZ-waarde vastgoedvoorraad

### Marktwaarde

In 2016 is voor de eerste keer de marktwaarde van de vastgoedportefeuille van Destion bepaald. Deze is gedaan op basis van de zogenaamde light-versie volgens het handboek van de Autoriteit woningcorporaties. Voor 30% van het maatschappelijk vastgoed, is door Previcus een taxatie gedaan. De marktwaarde kwam op basis daarvan uit op € 266.507.392.

### Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van de woningen en het overig vastgoed van Destion kwam eind 2016 uit op een bedrag van € 139.900.000. De waarde van de huurwoningen van Destion komt eind 2016 uit op € 102.900.000 en voor de clusterwoningen op € 29.500.000, samen € 132.400.000. Het maatschappelijk vastgoed komt uit op € 6.000.000. Voor de niet Daeb woningen komt de bedrijfswaarde uit op € 1.500.000.

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

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille kwam eind 2016 uit op € 354.293.000. Eind 2015 was dit nog € 353.968.000. In 2014, 2015 en 2016 hebben we op alle WOZ-aanslagen bezwaar gemaakt. Dit heeft in eerste instantie voor de gemeenten Bergen en Gennep geleid tot diverse waardedalingen. Er is ook gekeken naar objecten waarbij een te lage WOZ-waarde was vastgesteld. Deze zijn in 2016 bij de WOZ-beschikking weer verhoogd. Zodoende is het verschil tussen 2015 en 2016 minimaal. In de gemeente Mook en Middelaar zijn de bezwaren van 2015 en 2016 eind 2016 nog steeds niet afgewikkeld.

Bij de bedrijfswaardeberekeningen rekenen we met onderstaande parameters.

Parameters bedrijfswaardeberekening 2016

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

## 8.11 Belastingresultaten

### Vennootschapsbelasting (VpB)

In verband met de fiscale afwaardering van de WOZ-waarden is in 2014 een actieve belastinglatentie gevormd van € 12.169.147. In 2016 kwam de fiscale winst uit op € 11.118.282. Dit is het resultaat van een fiscale winst van 5,7 miljoen en een opwaardering op de WOZ-waarde van € 5.300.000 (vorig jaar nog een afwaardering van € 5.200.000). De afwaardering van de actieve belastinglatentie wordt hierdoor € 2.779.547 en komt uit op € 8.798.626. Door deze belastinglatentie worden de VpB-lasten of baten wel verantwoord in de Verlies en winstrekening maar hoeven wij deze niet te betalen. De VpB-last wordt op deze latentie afgewaardeerd. De aangifte 2016 komt daarom uit op een belastbaar bedrag van nihil.

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

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

## 8.12 Kengetallen

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

*Kengetallen Destion per 31 december 2016*

<b>Kengetallen</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Aantal woningen in verhuur Destion	2.309	2.303	2.294	2.273	2.290
Verhuureenheden De Zorggroep	118	118	118	118	118
Verhuureenheden Dichterbij	118	118	118	118	118
Verhuureenheden Cocon	6	6	6	6	6
Brede school De Samensprong	5	5	5	5	5
Brede school De Grote Lier	2	2	3	3	3
Multifunctionele Centra (MFC's)	3	3	3	3	3
Verhuureenheden woonwagencentra	8	8	8	8	8
Activiteitencentrum/Dorpsservicecentrum/ Groene Kruisgebouw/Poort van Limburg / Rijksweg 65 / 3x ontmoetingscentra	8	13	8	7	7
Garages	69	69	10	10	10
Totaal aantal verhuureenheden	2.646	2.645	2.573	2.546	2.568
Aantal woningen naar huurklasse:					
- goedkoop < € 409,92 (norm 2016)	226	209	188	189	210
- betaalbaar € 409,92 - € 628,76 (norm 2016)	1.984	1.984	2.003	1.989	1.998
- duur > € 628,76 (norm 2016)	107	118	111	103	90
Gemiddelde huurprijs per maand	512	505	483	467	460
Mutatiegraad	5,8	6,0	5,1	5,2	4,9
Huurachterstand	0,67	0,51	0,57	0,64	0,43
Huurderving	0,30	0,67	0,63	0,45	0,49
Huuropbrengsten per jaar (x € 1.000)	16.335	16.155	15.479	14.878	14.330
Personeelslasten per jaar (x € 1.000)	1.469	1.427	1.451	1.770	1.735
Factor personeelslasten t.o.v. huuropbrengsten	8,99	8,83	9,37	11,90	12,10
Factor personeelslasten excl. eigen onderhoudsdienst	7,73	7,51	8,15	11,02	10,71
Solvabiliteit	72,7	41,5	40,0	37,7	30,9
Liquiditeit	1,3	1,3	0,5	1,0	1,1
Rentabiliteit totale vermogen	1,52	2,97	3,71	10,7	3,2
Interest Coverage Ratio (ICR)	2,97	2,95	2,56	2,1	2,1
Loan to Value	51%	55%	63%		
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	3,40	3,46	1,67		
Eigen vermogen per verhuureenheid	79.100	22.300	22.200	21.900	17.000
Totale opbrengst per verhuureenheid	6.300	6.700	6.100	6.000	5.800
Overige bedrijfslasten per verhuureenheid	2.700	4.900	4.700	4.700	4.500
Jaarresultaat per verhuureenheid (voor belastingen)	2.531	692	691	158	420



### 8.13 Begroot/realisatie

In onderstaande tabel staan de begrote en werkelijk kosten en opbrengsten weergegeven. De begroting 2016 was in 2015 nog opgesteld op historische kostprijs. De realisatie 2016 is omgezet naar een marktwaardeverantwoording, waardoor enkele posten niet meer opgenomen worden of veranderen van betekenis.

#### Begroot/realisatie Destion 2016

<b>Kengetallen</b>	<b>Begroot</b>	<b>Realisatie</b>
Huurontvangsten en overige opbrengsten	16.470.000	16.828.300
Verkoopopbrengsten woningen	950.000	123.400
Onrendabele toppen	-1.360.000	0
Afschrijvingen vaste activa	-4.386.000	-71.500
Kosten onderhoud	-2.792.000	-2.299.300
Bedrijfslasten	-3.405.000	-3.516.900
Rentelasten/baten	-3.043.000	-2.805.800
Verhuurdersheffing	-1.579.000	-1.561.400
Vennootschapsbelasting (mutatie actieve belastinglatentie)	-1.379.000	0
Jaarresultaat	-524.000	6.696.800
<i>Aanpassingen begroting i.v.m. marktwaardewaardering</i>		
Afschrijvingen n.v.t. bij marktwaarde	4.300.000	
Onrendabele toppen n.v.t. bij marktwaarde	1.360.000	
Verkoopopbrengsten correctie i.v.m. desinvestering HKP	-950.000	
Waardeveranderingen van vast activa door waardering op marktwaarde verwerkt in het eigen vermogen		-2.377.800
Jaarresultaat op marktwaardewaardering	4.186.000	4.319.000

## 8.14 Activa

### Vaste activa

	2016	2015
<i>Materiële vaste activa</i>		
Daeb vastgoed in exploitatie	264.325.117	*243.461.701
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	2.182.275	1.543.940
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.930.357	5.193.295
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.045.613	1.327.252
	<u>271.483.362</u>	<u>251.526.188</u>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Overige vorderingen	1.468.306	918
Actieve belastinglatentie	8.798.626	11.578.173
	<u>10.266.932</u>	<u>11.579.091</u>
	280.930.447	263.105.279
<b>Vlottende activa</b>		
<i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	332.236
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	372.914
Overige voorraden	24.224	32.703
	<u>24.224</u>	<u>737.853</u>
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	127.124	100.410
Gemeenten	0	0
Overige vorderingen	139.258	239.716
Overlopende activa	177.007	253.630
	<u>443.389</u>	<u>593.756</u>
<i>Liquide middelen</i>		
	5.935.349	4.347.510
	<u>6.378.738</u>	<u>4.941.266</u>
<b>Totaal activa</b>	<b>288.153.256</b>	<b>*268.784.398</b>

## 8.15 Passiva

	2016	2015
<i>Eigen vermogen</i>		
Overige reserves	93.881.614	*92.342.162
Herwaarderingsreserve	115.559.321	*93.227.177
	<u>209.440.935</u>	<u>185.569.339</u>
<i>Langlopende schulden</i>		
Leningen overheid	0	0
Leningen kredietinstellingen	73.519.795	77.289.769
Waarborgsommen en depotbedragen	40.472	9.097
	<u>73.560.267</u>	<u>77.298.866</u>
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	3.300.305	3.709.018
Schulden aan leveranciers	224.435	417.970
Belastingen en premies sociale verzekering	71.778	169.739
Overige schulden	68.636	65.730
Overlopende passiva	1.486.900	1.553.735
	<u>5.152.054</u>	<u>5.916.192</u>
<b>Totaal passiva</b>	<b>288.153.256</b>	<b>268.784.398</b>

\* Aangepast in verband met vergelijkingsdoeleinden marktwaarde

## 8.16 Winst en verliesrekening

	2016	2015
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		
Huuropbrengsten	16.285.473	16.048.004
Opbrengsten servicecontracten	302.017	278.718
Lasten servicecontracten	-302.017	-278.718
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.259.324	-3.091.150
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.511.982	-1.463.914
	12.514.167	11.492.941
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	123.346	176.085
Toegerekende organisatiekosten	18.299	37.390
	141.645	213.475
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-71.557	-442.660
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>		
Overige opbrengsten	240.803	136.880
Overige bedrijfslasten	-3.282.545	-3.105.064
	-3.041.742	-2.968.184
<i>Financiële baten en lasten</i>		
Leefbaarheid	-39.880	-10.070
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.406	34.080
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.814.232	-2.981.747
	-2.805.826	-2.947.667
<i>Resultaat uit gewone bedrijfsvoering</i>	6.696.807	5.337.835
Mutatie latente belastingen	-2.779.547	-590.974
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering	3.917.260	4.746.861
Waardeveranderingen van vaste activa verwerkt in het eigen vermogen	-2.377.809	498.639
<b>Jaarresultaat</b>	<b>1.539.451</b>	<b>5.245.500</b>

## 8.17 Financiële risico's

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

### Marktrisico

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

### Valutarisico

Destion voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico. Huurbetalingen worden sinds 2014 uitsluitend nog per bankbetaling geaccepteerd.

### Renterisico

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

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

*Kredietrisico*

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

*Liquiditeitsrisico*

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

## 9 Werkterrein en verbindingen andere organisaties

### 9.1 Werkterrein en overig bezit

Destion richtte zich bij haar activiteiten in 2016 uitsluitend op de kerntaken zoals die in de statuten en de Woningwet zijn benoemd en/of zijn toegestaan.

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

### 9.2 Aedes, Vereniging van woningcorporaties

Destion is geen lid van Aedes, Vereniging voor woningcorporaties. Het lidmaatschap is opgezegd omdat we ons niet meer thuis voelden binnen deze vereniging. De vereniging heeft naar onze mening onvoldoende gereageerd op de eenzijdige berichtgeving die media samen met de politiek en regering over de woningcorporatiesector hebben gedaan. Ook ontbreekt het binnen Aedes volgens ons aan een échte huurdersoriëntatie.

Aedes heeft de werkgeversorganisatierol van de corporaties en overlegt met de sociale partners over de werknemerszaken. Leden van Aedes kunnen invloed uitoefenen op de invulling van de CAO Woondiensten. Ook in dat opzicht hebben we gezien dat de individuele inbreng hierbij niet werd opgepakt en er geen moeite werd genomen daarover in gesprek te gaan.

### 9.3 Volkshuisvestelijke samenwerkingsverbanden

In 2016 maakte Destion deel uit van twee regionale samenwerkingsverbanden in de woningcorporatiesector, dit zijn:

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

### 9.4 Verbindingen

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

### 9.5 Verbindingen met andere rechtspersonen

Destion heeft op geen enkele wijze verbindingen met andere rechtspersonen.

## 10. Verklaring directiebestuurder

De directiebestuurder van Destion verklaart dat:

Alle middelen van Destion in 2016 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting, en dat er in 2016 geen andere werkzaamheden zijn verricht dan die, welke voortvloeien uit de primaire activiteiten van een woningcorporatie zoals die zijn vastgelegd in de Woningwet en de geldende MG-circulaires.

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

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

Gennep, 10 april 2017

W.H.A. Pothoff MRE  
directiebestuurder

## 11. Verslag en verklaring Raad van Commissarissen

### 11.1 Algemeen

In 2016 heeft de Raad van Commissarissen (RvC) met veel aandacht alle veranderingen binnen de woningcorporatiesector en het externe toezicht gevolgd. Maar de meeste aandacht is vooral uitgegaan naar het toezicht op het functioneren van Destion. Vanuit een integraal perspectief heeft de RvC van Destion binnen het kader van de wet en regelgeving (Woningwet, BTIV, Burgerlijk Wetboek, statuten etc.) toezicht gehouden op de strategie, de financiële risicobeheersing en de invulling van volkshuisvestelijke en maatschappelijke taken door de directeurbestuurder. Daarnaast heeft de raad toezicht gehouden op de algemene gang van zaken binnen de stichting en is de directeurbestuurder gevraagd en ongevraagd van advies voorzien. Naast de reguliere vergaderingen van de RvC, was er regelmatig overleg en ruggenspraak met één of meerdere leden van de RvC. De directeurbestuurder gaf in 2016 de RvC tijdig de informatie die nodig is om een onafhankelijk en gezaghebbend intern toezicht mogelijk te maken.

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

- het besluitvormingsproces: procuratie- en delegatiebesluiten, RVB-schema, directiestatuut, investeringsstatuut, integriteits- en gedragscode en treasurystatuut;
- het wettelijke kader: Woningwet, Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), rapportages van externe toezichthouders zoals het ministerie van BZK, Autoriteit woningcorporaties, Waarborgfonds voor Sociale Woningbouw en accountantscontrole;
- beheersings- en toetsingsinstrumenten: ondernemingsplan 2013-2017 "Meer... minder?!", Activiteitenplan en begroting 2016 en Financiële meerjaren begroting 2016-2026, quadrimester rapportages met risicoanalyses, managementletter, Jaarverslag, Volkshuisvestingsverslag en Jaarrekening 2015 en Aedes benchmarkinformatie en AO/IC processen;
- het overleg met externen: Huurdersraad, gemeenten, de accountant en andere belanghouders.

### 11.2 Governancecode Woningcorporaties

Destion houdt zich aan de in de Woningwet beschreven governance. Voor zover mogelijk wordt deze code uiteraard ook toegepast. Wel zijn er enkele afwijkingen die hun oorsprong vinden in eerdere contracten of overeenkomsten. Destion wijkt om die reden af van onderstaande onderdelen.

#### *Benoemingstermijn bestuurder*

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

#### *Evaluatie functioneren bestuurder en RvC*

De raad heeft het functioneren van de directeurbestuurder en haar eigen functioneren zonder externe begeleider uitgevoerd. Het jaarlijkse functioneringsgesprek en het eventueel vaststellen van de bezoldiging van de directeurbestuurder, geschiedt door de voorzitter van de RvC op basis van de evaluatie over het functioneren van de directeur door de voltallige RvC.

### 11.3 Personalia bestuur en RvC

Destion werd in 2016 bestuurd door een statutair directeur.

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

De RvC bestond 31 december 2016 uit de volgende vijf personen.

<b>Naam:</b>	<b>Mr. A.F.Th.M. Heutink (m)</b>
Functie:	Voorzitter
Functieprofiel:	Juridisch
Geboortedatum:	25 juni 1956
Relevante nevenfuncties:	Advocaat, bezoldigd
Eerste benoeming:	1 juli 2014
Lopende benoeming:	Eerste zittingstermijn, herkiesbaar per 1 juli 2018

<b>Naam:</b>	<b>Ir. A.J.Th.M. Görts-van de Pas (v)</b>
Functie:	Vicevoorzitter
Functieprofiel:	Volkshuisvesting/ruimtelijke ordening/bouwkundig
Geboortedatum:	30 september 1961
Relevante nevenfuncties:	Vastgoedmanager, bezoldigd
Eerste benoeming:	1 juli 2009
Lopende benoeming:	Laatste zittingstermijn tot 1 juli 2017

<b>Naam:</b>	<b>Drs. A.L. Moors MHA (m)</b>
Functie:	Lid
Functieprofiel:	Personeel en organisatie
Geboortedatum:	1 december 1963
Relevante nevenfuncties:	Manager Wonen, bezoldigd
Eerste benoeming:	1 juli 2010
Lopende benoeming:	Laatste zittingstermijn tot 1 juli 2018

<b>Naam:</b>	<b>J.H.H. Linders (m)</b>
Functie:	Lid
Functieprofiel:	Financieel/economisch
Geboortedatum:	25-11-1950
Relevante nevenfuncties:	geen
Eerste benoeming:	1 januari 2015
Lopende benoeming:	Eerste zittingstermijn, herkiesbaar per 1 juli 2019

<b>Naam:</b>	<b>Drs. R.C.J. Caminada MBA-H (m)</b>
Functie:	Lid
Functieprofiel:	Sociaal maatschappelijk
Geboortedatum:	27-04-1961
Relevante nevenfuncties:	Directeur Beschermd Wonen & Dagbesteding
Eerste benoeming:	1 juli 2016
Lopende benoeming:	Eerste zittingstermijn, herkiesbaar per 1 juli 2020



#### 11.4 Rooster van aftreden en invulling vacature

In 2016 is na het maximaal aantal van twee zittingstermijnen, op 1 juli afscheid genomen van de heer M.C.W. Janssen. De heer Janssen was voorzitter en vervulde daarnaast het profiel Marketing en communicatie. Voor de nieuwe commissaris is het profiel door de raad gewijzigd naar Sociaal maatschappelijk.

Voor de werving van commissarissen is zoals altijd, een open sollicitatieprocedure toegepast. Door de RvC wordt bij een op handen zijnde vacature een commissie ingesteld die de wervingsselectie verricht. De commissie voor deze vacature bestond uit de heer Mr. A.F.Th.M. Heutink en mevrouw Ir. A.J.Th.M. Görts-van de Pas. De vacature is in regionale dag- en weekbladen geplaatst met verwijzing naar het functieprofiel op de website van Destion. Daarnaast is deze ook via LinkedIn, Facebook en Twitter bekend gemaakt. Uiteindelijk hebben er 13 kandidaten gereageerd en zijn er 4 potentiële kandidaten voor een gesprek uitgenodigd. Uiteindelijk is de keuze gemaakt voor de heer Drs. R.C.J. Caminada MBA-H. Het benoemingvoornemen van de heer Caminada is vervolgens aan de Autoriteit woningcorporaties voorgelegd. Deze hebben na de indiening van de benodigde verantwoordings- en motivatiestukken een positieve zienswijze afgegeven en is de heer Caminada benoemd.

#### 11.5 RvC taak en werkwijze

De Raad van Commissarissen heeft in 2016 zes keer vergaderd. Alle vergaderingen hadden een regulier karakter. In deze reguliere vergaderingen zijn vele onderwerpen met vaststellings- en goedkeuringsbesluiten aan de orde geweest. Een belangrijk instrument voor het houden van goed intern toezicht zijn de quadrimesterrapportages waarin behalve de stand van zaken van de operationele bedrijfsdoelstellingen aan het einde van de betreffende periode, ook inzicht wordt verschaft in de risico's waarmee Destion van doen heeft. Destion heeft alle interne en externe risico's in kaart gebracht en beschreven. Daarnaast is aangegeven hoe deze worden beheerst en hoe hoog het betreffende risico ervan is.

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

In het afgelopen boekjaar heeft de RvC in de reguliere vergaderingen de onderstaande onderwerpen besproken en de noodzakelijke (goedkeurings-)besluiten genomen:

- Volkshuisvestings- en jaarverslag en Jaarrekening 2015;
- Activiteitenplan en begroting 2017;
- Financiële meerjaren prognose 2017-2026;
- Opdrachtverstrekking aan Flynth accountants voor de controle van de jaarrekening 2016 en de daarbij behorende follow-up;
- Vaststellen nieuwe functieprofielen Destion;
- Keuze voor verlicht regime Daeb en Niet-Daeb;
- Goedkeuring voor verbouwing Doelen 2 in Gennep tot kantoor Destion;
- Benoeming van de heer Drs. R.C.J. Caminada MBA-H als commissaris voor een eerste periode tot 1 juli 2020;
- Benoeming van de heer Mr. A.F.Th.M. Heutink als voorzitter;
- Benoeming mevrouw Ir. A.J.Th.M. Görts-van de Pas tot vicevoorzitter;
- Goedkeuring Reglement financieel beleid en beheer;
- Goedkeuring Statutenwijziging Destion;

Daarnaast zijn in 2016 onder andere de navolgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Controleresultaten en accountantsverslag Destion 2015 met Flynth accountants;
- Managementletter Destion 2015 met Flynth accountants;
- Huurbeleid 2016;
- Nieuwe Woningwet;
- Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV);
- Intern toezicht op governance;
- De financiële situatie van het Dutch International Guarantees for Housing (Digh);

- Huurverhoging per 1 juli 2016;
- Integrale beoordeling 2016;
- Aedes benchmark 2016;
- KWH-uitkomsten 2016;
- Bouwprojecten in uitvoering;
- De evaluatie van het functioneren van de RvC;
- De evaluatie van het functioneren van de directiebestuurder.

#### *Financiële meerjaren prognose 2017- 2026*

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

Uit de meest recente prognose blijkt dat Destion bij een jaarlijkse huurstijging van 1%, goed in staat is om haar maatschappelijke opgaven te blijven realiseren en daarbij de bedrijfscontinuïteit niet in gevaar komt. Daarnaast is er ook een scenario doorgerekend waarbij een eenmalige huurverlaging van -2% in 2017 is doorgerekend. Zelfs bij dit scenario zien we dat de financiële situatie van Destion stabiel en gezond blijft. De raad is hier dan ook zeer tevreden over, maar constateert tegelijkertijd dat bij het nemen van toekomstige sociale en maatschappelijke investeringsbeslissingen een zorgvuldige afweging steeds weer noodzakelijk blijft.

Alles overziende constateert de raad dat Destion haar ambities en doelstellingen zoals die in het ondernemingsplan 2013 – 2017 "Meer... minder?!" zijn opgenomen, kan blijven realiseren. Als de focus van de overheid op het vermogen van de sector echter toeneemt en de verdien capaciteit wordt gereduceerd, heeft dat ongetwijfeld gevolgen voor het toekomstige beleid en de investeringscapaciteit van Destion. De RvC maakt zich nog steeds ernstige zorgen over deze ontwikkelingen.

#### *Flynth accountants*

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

#### *Governance*

De raad bewaakt zorgvuldige de nakoming van Good Governance. Naar het oordeel van de RvC voldoet deze aan de gestelde eisen in de Woningwet en BTIV en is de bestuurlijke organisatie van Destion op orde. Men is van mening dat deze in ruime mate aan de vereiste professionaliteit en transparantie die je bij een maatschappelijke organisatie mag verwachten. Daarnaast is er een aanvang gemaakt met het opstellen van enkele governance documenten zoals in de Integrale beoordelingsbrief 2016 door de Autoriteit woningcorporaties is aangegeven.

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

- Statuten Destion
- Directiestatuut
- Reglement RvC
- Functieprofielen RvC
- Organogram
- Delegatie- en procuratieschema
- Treasurystatuut
- Investeringsstatuut
- Gedrags- en integriteitscode

- Klokkenuiderregeling
- Rooster van aftreden
- Visitatierapport 2016
- Integrale beoordelingsbrief 2016

*Zelfevaluatie raad en beoordeling directiebestuurder*

Buiten de aanwezigheid van de directiebestuurder, heeft de RvC in 2016 in een besloten vergadering, het functioneren van de directiebestuurder en de raad, evenals dat van de individuele leden geëvalueerd. Hierbij is geen gebruik gemaakt van een externe deskundige. De zelfevaluatie is uitgevoerd met behulp van een zelfevaluatiemodel van het VTW. Hieronder staan de belangrijkste aandacht-/verbeterpunten vermeld die bij de zelfevaluatie zijn besproken. In zijn algemeenheid heeft de raad in haar evaluatie stilgestaan bij het functioneren van de raad als collectief en daarnaast ook het functioneren van de individuele leden. De raad heeft vastgesteld dat er wordt vergaderd in een open, maar kritische houding naar elkaar en naar de directiebestuurder. Leden worden bevraagd op hun kennis en competenties. Er is ruimte voor debat en er wordt op een professionele wijze feedback gevraagd en gegeven. De houding richting bestuurder is positief kritisch, maar op gepaste afstand.

• *Leden*

Door de RvC zijn in 2016 nieuwe profielschetsen opgesteld voor de raad als geheel én haar individuele leden. Deze omvat een overzicht van de diverse vakgebieden en competenties die relevant zijn voor de adequate uitoefening van de functie. Ieder jaar evalueert de raad haar - gezamenlijk - functioneren, maar ook dat van de individuele leden. De profielen zijn openbaar en te raadplegen op de website van Destion.

• *Kennisontwikkeling*

In 2016 hebben de bestuurders en commissarissen overeenkomstig artikel 29b en 31 van de Woningwet gewerkt aan hun kennisontwikkeling en vaardigheden. Waar nodig zijn deze door middel van bijeenkomsten en cursussen bijgehouden of verder ontwikkeld. Behalve door dagelijkse beïnvloedingen, hebben onderstaande cursussen en bijeenkomsten daaraan bijgedragen.

Naam	Omschrijving	Punten
A.F.Th.M. Heutink	Grotius/Insolad, Zekerheidsrechten	4
	Insolad, Bestuurdersaansprakelijkheid en verzekeringsaspecten bestuurders/commissarissen	2
	Lexlumen, Nieuwe Wetgeving Bestuur van Verenigingen, Stichtingen, Coöperaties	5
J.H.H. Linders	Werking risicoraamwerk WSW	2
	VTW Regionale ledenbijeenkomst. Thema: Uitdagingen voor corporaties in de wijken op het gebied van zorg, mede in relatie tot de samenwerking met gemeenten.	2
	Master Class 'De Woningbouwvereniging als Tribe'	2
	Versterken financieel toezicht	3
A.L. Moors	Gevraagd? Leiderschap met passie tussen mensen	3
	Masterclass Risicomanagement	4
	Masterclass Zorgvastgoed	4
	De woningbouwvereniging als Tribe	2
A.J.Th.M. Görts	Organisatie 3.0	23
	Masterclass financiële sturing en toezicht voor specialisten	7
	Seminar de Bezielde Corporatie	7
	De woningbouwvereniging als Tribe	2
R.C.J. Caminada	Masterclass Strategisch Risicomanagement	4

De bestuurder heeft de volgende PE-cursussen gevolgd:

Naam	Omschrijving	Punten
W.H.A. Pothoff	GenP, De bestuurder in het nieuwe krachtenveld van de Woningwet	2
	Finance Ideas, Algemene kennissessie Woningwet	4
	Finance Ideas, Het financieel reglement Woningwet	4
	Kjenning, Disruptive in de corporatiesector	7

- *Adviseren*

De raad is van mening, dat de directeurbestuurder in voldoende mate gebruik maakt van de raad en de individuele commissarissen in de rol als adviseur, klankbord en sparringpartner. Niet alleen op verzoek van de directeurbestuurder, maar ook op eigen initiatief. De raad beschikt mede door de toegepaste profielen over veel kennis en ervaring. Hierdoor was er in 2016 naar oordeel van de raad sprake van objectief, kritisch en professioneel toezicht. Er heeft regelmatig periodiek werkoverleg plaatsgevonden tussen de directeurbestuurder en de individuele commissarissen (afhankelijk van thema en portefeuille).

- *Vergadering*

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

- *Toezicht houden*

Dankzij de beschikbare toezichtinstrumenten kan de RvC zich een goed beeld maken van de financiële en maatschappelijke positie van Destion. Ze kan door deze instrumenten op een adequate wijze haar toezichtfunctie uitvoeren. De raad neemt haar besluiten op basis van nauwkeurige en betrouwbare onderbouwingen en na zorgvuldig beraad. De raad heeft in 2016 laten zien dat ze ook goedkeuring durft uit te stellen of onder nadere voorwaarden geeft. In de ogen van de RvC is er een goed evenwicht tussen de maatschappelijke taak van Destion en de bedrijfseconomische afwegingen die steeds weer gemaakt worden. Aandachtspunten in het kader van toezicht blijven voor de raad het meer discussiëren aan de voorkant van de beoogde bouwprojecten en het risicomanagement ervan.

- *Werkgeversrol*

De RvC heeft een goed beeld van de functie-eisen en competenties waarover de directeurbestuurder moet beschikken. Deze is in overeenstemming met de sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties. Jaarlijks evalueert de raad het functioneren van de directeurbestuurder. Aansluitend houdt de voorzitter met de directeurbestuurder een functionerings- en beoordelingsgesprek, waarvan een verslag wordt gemaakt.

De raad heeft ook het functioneren van de directeurbestuurder uitvoerig besproken en kritisch en zorgvuldig geëvalueerd. Men is van mening dat de directeurbestuurder in 2016 goed heeft gefunctioneerd en voor zover mogelijk alle voorgenomen activiteiten en doelstellingen heeft gerealiseerd. Uitzondering daarop blijven zoals al jaren het geval is enkele bouwprojecten. Het stagneren daarvan is bij de raad bekend en komt door gemeentebestuur, regelgeving en planologische procedures welke steeds weer vertragen en niet of veel te laat worden opgestart. De raad heeft in 2016 van enkele projecten aangegeven dat het beëindigen ervan voor hen aanvaardbaar is.

#### *Algemeen toezicht*

In 2016 heeft de RvC de ontwikkelingen in de woningcorporatiesector aandachtig gevolgd. De ontwikkelingen die op basis van de afspraken uit het regeerakkoord op de sector afkomen, zijn omvangrijk. Belangrijkste onderwerp is natuurlijk de Woningwet. Deze wet verscherpt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak.

Daartoe is de Woningwet gewijzigd en is het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) vastgesteld. In het wetsvoorstel is de rol van corporaties bij de uitvoering van de woonopgave van gemeenten op het terrein van de sociale huursector en maatschappelijk vastgoed verder uitgewerkt. Bij de met de Huurderaad en drie gemeenten overeengekomen prestatieafspraken is de raad nauw betrokken geweest en heeft daarbij vooral de balans tussen de partijen beoordeeld. Er wordt dan ook veel waarde gehecht aan deze afspraken tussen huurders, gemeenten en corporatie.

### **11.6 Risicobeheersing en controlesysteem**

De RvC heeft enkele jaren geleden samen met de directiebestuurder de externe en interne risico's die voor Destion het meest waarschijnlijk zijn geïdentificeerd. Deze zijn vervolgens onderverdeeld in: Markt, Maatschappij, Omgeving, Operationele kerntaken, Middelen, Personeel, ICT, Financieel, Structuur en cultuur, Beleid & strategie en Planning & control. Daarbij is ook aangegeven welke beheersmaatregelen worden toegepast en hoe hoog het risico is. In de quadrimester rapportages wordt structureel inzicht gegeven in de actuele externe en interne risico's. De raad heeft aangegeven dat zij in de nabije toekomst de 24 businessrisk vragen van het WSW als risicoparameters wil hanteren.

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

We hebben geconstateerd dat in 2016 geen dusdanige risico's zijn genomen welke de toekomstige bedrijfscontinuïteit van Destion op welke wijze dan ook in gevaar kunnen brengen.

Voor een veelvoud aan bedrijfsprocessen zijn administratieve organisatie met interne controles (AO/IC) uitgewerkt. In 2014 is een begin gemaakt met het actualiseren van de processen en het aanpassen ervan op de nieuwe functieprofielen en afdelingen die door de reorganisatie zijn ontstaan. De Medewerker bedrijfsvoering, planning en control heeft in een vergadering van de raad een presentatie gehouden over de processen waarop zij controles uitoefent. Daarbij is ook aangegeven dat het de raad altijd vrij staat om de medewerker rechtstreeks te vragen om inhoudelijke controle-informatie.

### **11.7 Maatschappelijke visitatie**

In 2016 is door Ecorys het Maatschappelijk visitatierapport opgeleverd. Met een gemiddelde van 7,4 heeft Destion goed gepresteerd op de verschillende onderdelen. Aandachtspunt is de openbare verantwoording. De commissie was van mening dat belanghouders onvoldoende konden controleren of benoemde doelstellingen in een activiteitenplan ook daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Dit kwam omdat alleen het actuele Activiteitenplan op de website stond en niet dat van het voorafgaande jaar. Nu worden alle eerdere plannen op de website gepresenteerd. Overeenkomstig de wet is het visitatierapport met belanghouders besproken en op de website van Destion geplaatst.

### **11.8 Onafhankelijkheid**

Tijdens de jaarlijkse evaluatie heeft de RvC vastgesteld dat in de zin van de Wet, de statuten en het Reglement Raad van Commissarissen Destion in 2016 alle leden onafhankelijk waren.

### **11.9 Tegenstrijdige belangen**

Bij de hierboven genoemde evaluatie is ook gebleken dat er in 2016 geen sprake is geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directiebestuurder of de RvC. Destion hanteert ter bewaking en beheersing van de integriteit de vastgestelde Gedrags- en Integriteitscode van Destion. Er is ook een openbaar gemaakte Klokkenluidersregeling waarmee het mogelijk is wantoestanden aanhangig te maken.

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

#### 11.10 Deskundigheid en samenstelling

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

##### *Auditcommissie*

In 2016 was een auditcommissie actief. In het verleden heeft de raad besloten om geen reglement voor deze commissie vast te stellen. Van de commissie wordt verwacht dat zij zich ook zonder reglement bezighoudt met relevante zaken op het gebied van financiering en bedrijfsvoering en bijbehorende risico's.

In 2016 heeft de auditcommissie tweemaal vergaderd. Daarbij zijn behalve dagelijkse financiële vraagstukken de volgende majeure onderwerpen behandeld en al dan niet ter bekrachtiging voorgelegd aan de voltallige RvC.

- Flynth accountants heeft de managementletter 2015 uitgebracht door een periodieke controle bij Destion uit te voeren op processen en activiteiten. De managementletter is door de commissie beoordeeld en verder met de raad besproken.
- Integrale beoordeling 2016 Autoriteit woningcorporaties is besproken
- De fiscale balans 2014 is beoordeeld en vervolgens ingediend bij de Belastingdienst.
- De Jaarrekening 2015 is beoordeeld en ter goedkeuring voorgelegd aan de raad.
- De commissie heeft de financiële meerjaren prognose 2017–2026 getoetst en heeft deze samen met de begroting 2017 ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

#### 11.11 Verantwoording van de beloning

##### *Directeurbestuurder*

De directeurbestuurder is per 1 januari 2001 benoemd en heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. In deze overeenkomst is geen vertrekregeling opgenomen. Aan de hand van een extern deskundig adviseur van KPMG, is de bestuurder na de fusie in 2007 overeenkomstig de adviesregeling 'Izeboud' ingedeeld in functiegroep D. In overleg met de directeur is afgesproken dat er geen variabele beloning (bonusregeling) wordt toegepast. Op basis daarvan is in 2016 een bruto jaarsalaris (inclusief 8% vakantietoeslag) uitbetaald van € 113.871. Alle overige arbeids- en pensioenvoorwaarden zijn gebaseerd op de CAO Woondiensten.

Op basis van de Wet Normering Topbestuurders, valt de bestuurder bij meer dan 2.500 woningen en 20% bezit in een gemeente met meer dan 14.000 inwoners volgens de staffelregeling voor de inkomens van bestuurders van woningcorporaties, in bezoldigingsklasse E. Daarbij hoorde in 2016 een total cash honorarium van € 131.000 per jaar, dat is € 7.680 minder dan nu het geval is. De raad ziet erop toe dat dit honorarium overeenkomstig de wettelijke overgangsregeling wordt aangepast. Dat betekent dat tot en met 2017 de total cash die van 2013 niet mag overschrijden. Deze lag in 2013 op € 143.831. Vanaf 2017 wordt dit bedrag in drie jaar teruggebracht naar het dan geldende staffelbedrag van de WNT.

<b>Beloning directeurbestuurder 2016</b>	<b>€</b>
Vast jaarinkomen incl. vakantiegeld	113.871
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	7.839
Werkgeversdeel van de voorzieningen voor beloningen betaalbaar op termijn:	
Pensioenvoorziening	16.970
<b>Totaal (total cash)</b>	<b>138.680</b>

RvC

Het honorarium voor de raad is in afwijking van de VTW beroepsregel vastgesteld. Deze beroepsregel laat een vergoeding maximaal € 13.100 voor de leden en € 19.650 per jaar voor de voorzitter toe. De individuele bruto honorering van de commissarissen bedroeg in 2016 voor de voorzitter € 10.000 en voor de overige leden € 6.500.

Het gezamenlijk vast jaarhonorarium van de raad kwam daarmee in 2016 uit op € 36.000 (excl. btw). Het financieel verschil t.o.v. de VTW beroepsregel is aan de Huurdersraad Destion ter beschikking gesteld om daarmee leefbaarheidsprojecten te ondersteunen. De Huurdersraad heeft hiervoor criteria opgesteld welke ze bij het toekennen hanteert. Dit budget wordt jaarlijks vastgesteld op basis van het verschil tussen de VTW beroepsregel en het werkelijke honorarium.

**11.12 Verklaring van de RvC**

De RvC Destion heeft kennis genomen van het Volkshuisvestings- en jaarverslag 2016 en heeft deze laten onderzoeken door Flynth accountants uit Arnhem en vervolgens goedgekeurd en de Jaarrekening 2016 vastgesteld. De bijbehorende controleverklaring is opgenomen in deze jaarverslaglegging.

De raad is van mening dat er in 2016 weer veel werk in het belang van de huurders en woningzoekenden is verricht en de organisatie klaar is voor een volgende ontwikkelingsstap. De RvC is zich ervan bewust dat dit de nodige inzet van directeurbestuurder én de medewerkers vraagt. Destion heeft in 2016 weer een verdere stap gezet naar een nog professionelere en kwalitatieve organisatie. De raad spreekt hiervoor haar waardering uit.

De RvC bedankt ook de Huurdersraad Destion voor de wijze waarop zij wederom de belangen van de huurders en woningzoekenden van Destion in 2016 heeft behartigd. Met name de wijze waarop zij vorm heeft gegeven op het ten uitvoer brengen van de leefbaarheidsbudgetten laat zien dat deze raad met weloverwogen beleid aan de slag is gegaan.

Gennep, 10 april 2017

De Raad van Commissarissen

A.F.Th.M. Heutink, voorzitter	
A.J.Th.M. Görts-van de Pas, vicevoorzitter	A.L. Moors
J.H.H. Linders	R.C.J. Caminada