



Jaarverslag



Volkshuisvestings-
verslag



2022



Inhoud

1.	Voorwoord en verklaring directiebestuurder	5
1.1.	Voorwoord directiebestuurder	5
1.2.	Voorgenomen activiteiten 2022	6
1.3.	Verklaring directiebestuurder	7
2.	Verslag en verklaring Raad van Commissarissen	8
2.1.	Algemeen	8
2.2.	Governance	8
2.3.	Personalia bestuur en RvC	8
2.4.	Rooster van aftreden en herbenoeming	9
2.5.	RvC taak en werkwijze	10
2.6.	Risicobeheersing en controlesysteem	15
2.7.	Onafhankelijkheid	15
2.8.	Tegenstrijdige belangen	15
2.9.	Deskundigheid en samenstelling	16
2.10.	Verantwoording van de beloning	16
2.11.	Verklaring van de RvC	17
3.	Organisatie Destion	18
3.1.	Ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk"	18
3.2.	Organogram Destion	19
3.3.	Directiebestuurder	19
3.4.	Medewerkers	20
3.5.	Arbeidsomstandigheden	20
3.6.	Opleidingen	21
3.7.	Kosten bedrijfsvoering	22
3.8.	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector	22
3.9.	Klachtencoördinatie	22
3.10.	Structurele netwerken	23
3.11.	Verbindingen en/of nevenverbindingen met andere rechtspersonen	23
3.12.	Werkterrein en overig bezit	23
4.	Huurders en overige belanghouders Destion	24
4.1.	Huurders	24
4.2.	Huurdersraad Destion	24
4.3.	Woningzoekenden	25
4.4.	Senioren	25
4.5.	Starters en kleine huishoudens	26
4.6.	Overige belanghouders	26
5.	Woningverhuur en verkoop	31
5.1.	Woningvoorraad en woningverkoop	31
5.2.	Woningmutaties en leegstand	33
5.3.	Toewijzen van woningen	34
5.4.	Woonfraude	37
5.5.	Huisvesten statushouders	37
5.6.	Begeleid en beschermd wonen	37
5.7.	Huurbetaling en huurincasso	38
5.8.	Huurprijzen nieuwbouwwoningen	38
5.9.	Verkoopbeleid bestaande woningen	38
5.10.	Verkoopbeleid nieuwbouwwoningen en bouwkavels	40
5.11.	Aanpak overlast	40
6.	Vastgoed en woonomgeving	41
6.1.	Strategisch Voorraad Beleid 2018 – 2022 (SVB)	41
6.2.	Sloopbeleid	41
6.3.	Kwaliteit bestaande woningvoorraad	41
6.4.	Klachten- en mutatieonderhoud en basispakket service onderhoud	42
6.5.	Instandhoudingsonderhoud	43
6.6.	Duurzaamheid	44
6.7.	Opgeleverde woningen in 2022	46
6.8.	Woningprojecten in uitvoering 2022	46
6.9.	Woonprojecten in ontwikkeling	47
6.10.	Geriefsverbeteringen	48
6.11.	Asbestbeleid	48
6.12.	Leefbaarheid	49
6.13.	Woonvoorzieningen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)	49

7.	Financiën.....	50
7.1.	Huurprijsbeleid	50
7.2.	Huurverhoging 2022.....	50
7.3.	Huurprijs 2022	50
7.4.	Vermogens- en financieringspositie.....	50
7.5.	Rentabiliteitspositie.....	51
7.6.	Liquiditeitspositie.....	51
7.7.	Financiële meerjaren prognose (FMP)	51
7.8.	Treasurystatuut en investeringsstatuut	51
7.9.	Beleidswaarde vastgoedvoorraad	52
7.10.	Marktwaarde, bedrijfswaarde en WOZ-waarde vastgoedvoorraad	52
7.11.	Belastingresultaten.....	53
7.12.	Begroting versus realisatie.....	53
7.13.	Activa	54
7.14.	Passiva	54
7.15	. Winst- en verliesrekening	55
8	Bijlagen.....	56
	Bijlage 1 Profiel Destion.....	57
	Bijlage 2 Kengetallen Destion	58
	Bijlage 3 Risicoparagraaf Destion	59
	Bijlage 4 Overzicht belanghouders Destion	62

1. Voorwoord en verklaring directiebestuurder

1.1. Voorwoord directiebestuurder

2022 was voor Destion een bijzonder jaar. Een jaar waarin bijna de helft van de medewerkers nieuw in dienst is gekomen en dus de organisatie en de omgeving waarin we werken, volledig moesten verkennen. Terugkijkend blijkt dat dit zeer goed is verlopen en dan vooral in het licht van de onbekendheid, hoeveelheid en verscheidenheid aan informatie. We kunnen er dan ook trots op zijn dat we in deze bijzondere tijd zoveel nieuwe medewerkers hebben kunnen werven en dat we samen met de overige medewerkers zijn begonnen met bouwen aan een nieuwe robuuste toekomst van Destion.

Destion 2.0

Met de inrichting van de nieuwe organisatie Destion 2.0 zijn nieuwe functies en andere werkwijzen ingevoerd. Het eerdere twee-potenmodel met een Wonen en Financiën afdeling, heeft plaats gemaakt voor een traditioneel driepoten-model met de afdelingen: Mens en omgeving, Gebouw en omgeving en Bedrijfsvoering. Meer dan voorheen draait het daarbij om de omgevingen waarin de bewoners, gebouwen en het bedrijf van Destion zich bevinden. Dit vraagt in de huidige en snel veranderende tijd om een bredere scope op de vele aandachtspunten die daardoor ontstaan. Ook merkten we dat het beheer van onder andere de ICT-omgeving, niet meer integraal door medewerkers kon worden opgepakt en de aanwezigheid van specialistische kennis op dit vlak hard nodig was. Als laatste hebben we met een breder managementteam de stuurkracht van Destion aangepast met als doel de organisatie minder kwetsbaar te maken bij een eventuele wisseling van managers of bestuurders. Met Destion 2.0 zijn we klaar voor een mooie toekomst.

Coronacrisis

De coronacrisis die vanaf begin 2020 onze samenleving in zijn greep had is eind 2022 gelukkig aanzienlijk afgenomen. Gedurende het jaar zijn dan ook de vele maatregelen die waren ingevoerd afgenomen en kon er weer zonder te grote risico's worden gewerkt. Ondanks dat het allemaal wat positiever is geworden hebben dit jaar toch nog enkele medewerkers corona opgelopen. Bij sommigen ging dat zonder grote nasleep, maar bij anderen blijkt het juist een moeizaam herstelproces te zijn. Hopelijk komt deze crisis niet meer in deze heftige vorm terug.

ABAA-rating Aedes Benchmark 2022

Ook dit jaar is er weer een Aedes-benchmark geweest. Voor het eerst in vele jaren voor Destion nu geen A-score op alle onderdelen. Op het onderdeel bedrijfslasten hebben we de gemiddelde B-score behaald. Blijkbaar zijn bij de indiening van de gegevens t.b.v. de dVi de fysieke uitgaven aan leefbaarheid niet in mindering gebracht. Verder is op alle onderdelen een goede score gehaald. De belangrijkste ervan, huurderstevredenheid en duurzaamheid scoren nog goed t.o.v. de sector.

Energiecrisis en duurzaamheid

2022 stond ook in het teken van de energiecrisis. Door de onrust in de wereld zijn de prijzen voor aardgas en elektriciteit enorm gestegen. Gelukkig is de overheid bijgesprongen bij de huishoudens met de laagste inkomens en hadden we in het verleden al fors ingezet op het isoleren van de woningen. Met een gemiddeld B energie-index zijn de woningen al goed geïsoleerd en hebben we geen slecht geïsoleerde woningen meer. Verder hebben we in 2022 besloten dat we het aantal woningen waarop zonnepanelen worden geplaatst, zullen verdubbelen. Het doel daarvan is om in 2025 alle woningen van zonnepanelen te hebben voorzien. Door zes zonnepanelen kosteloos te plaatsen, dragen we bij aan productie van hernieuwbare energie én de betaalbaarheid van onze sociale huurwoningen. We hebben dan ook gelukkig geen stijging gezien van het aantal huishoudens met grote betalingsproblemen of huurachterstanden.

Verhuurderheffing versus Nationale prestatieafspraken

2022 was ook het laatste jaar dat de woningcorporaties een verhuurderheffing moesten betalen. De heffing dit jaar was al 25% lager dan in voorgaande jaren. Wel zal hierdoor het financieel jaarresultaat toenemen en dus ook de afdracht van vennootschapsbelasting.

Als tegenprestatie van de afschaffing van deze 'onrechtvaardige' verhuurderheffing, heeft de overheid met Aedes, de Woonbond en VNG, Nationale prestatieafspraken gemaakt. Daarin is vastgelegd dat we in ruil daarvoor extra nieuwbouwwoningen gaan bouwen, de woningen sneller gaan verduurzamen en betaalbaar houden. De initiatieven voor dit laatste zijn al bekend gemaakt en zijn wat ons betreft ondoordacht.

Huurders met een inkomen dat lager is dan 120% van het sociaal minimum en een woning met een huurprijs boven € 550,00 (prijsspeil 2020) krijgen een huurafslag naar maximaal € 550,00. In eerste instantie zou dit in 2024 ingaan, maar op initiatief van de sector is dit 2023 geworden. Helaas wordt er bij deze huurkorting niet gekeken naar de kwaliteit van de woningen en het vermogen van de huurders.

Al met al kunnen we met een zeer tevreden gevoel terugkijken op 2022.

1.2. Voorgenomen activiteiten 2022

Zoals hiervoor al aangegeven, was 2022 wederom een spannend jaar voor Destion. Vooral de vraag hoe de organisatorische en personele wijzigingen die in 2021 in gang waren gezet, zouden gaan uitpakken. 2022 was het 'laatste' jaar van het ondernemingsplan 2018-2022, dat de titel "Mensenwerk" draagt. Met dit ondernemingsplan en de daarin geformuleerde visie en doelstellingen, hadden we een duidelijk plan waarmee we de beoogde onderhoudswerken, bouwprojecten, dienstverlening en organisatieontwikkeling vorm hebben kunnen geven. Omdat in 2024 het bestuur van Destion wordt gewisseld, is besloten voor de aankomende jaren de strategie uit dit plan voort te zetten. Het is aan de nieuwe bestuurder om samen met het MT en de RvC een nieuw ondernemingsplan op te stellen.

Resultaten in 2022

Naast de vele kerntaken die in de Woningwet voor woningcorporaties zijn vastgelegd, heeft Destion in 2022 onder andere enkele nieuwbouwprojecten opgeleverd en zijn er diverse planmatige onderhoudsprojecten uitgevoerd. Ook is de verkoop van bestaande huurwoningen in lijn met de geformuleerde verkoopdoelstellingen gerealiseerd. Hiermee is verder vormgegeven aan de portefeuilleantransformatie die Destion zich in het strategisch plan ten doel heeft gesteld.

De voortgang van de voorgenomen activiteiten wordt bewaakt door middel van viermaands rapportages en daarmee worden de directeurbestuurder en Raad van Commissarissen geïnformeerd. In dit volkshuisvestingsverslag lichten we de plannen en activiteiten die in 2022 zijn gerealiseerd, verder toe.

Afwijkingen op Activiteitenplan 2022

We zien dat in 2022 veel van de voorgenomen activiteiten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Maar door interne en externe factoren, waarop we niet altijd invloed hebben, is een aantal voorgenomen activiteiten niet of niet overeenkomstig het Activiteitenplan en begroting uitgevoerd. Hieronder is aangegeven welke activiteiten dat in 2022 waren.

Oplevering bouwprojecten

Er zijn omstandigheden waardoor bouwplannen niet zoals gewenst kunnen worden ontwikkeld. Problemen bij het tot stand komen van bestemmingsplannen en dus ook bij het verlenen van omgevingsvergunningen, zijn de meest voorkomende oorzaken. Het is tot op heden nog niet voorgekomen dat een project geen doorgang kon vinden omdat het ontbrak aan beschikbare bouwbedrijven en middelen.

In 2022 is tegen de verwachtingen in nog niet met de bouw van 6 appartementen aan het Kerkplein in Middelaar begonnen. Doordat de dijkbescherming 'Lob van Gennep' weer is opgepakt, is de ontwikkeling ervan aangehouden. In samenspraak met de projectgroep Lob van Gennep, wordt onderzocht of een andere bebouwing op die locatie een betere toekomstige oplossing biedt. De verwachting is dat hierover in 2023 meer duidelijkheid zal komen.

Ook de transformatie van het pand aan de Merovingenstraat in Mook loopt vertraging op. De oorzaak daarvan is dat we bij het opstellen van het plan van aanpak, afhankelijk zijn van de inbreng van de huurder Dichterbij. Dit plan is helaas nog niet tot stand gebracht. Zodra duidelijk is hoe Dichterbij met dit gebouw verder wil, kan al dan niet een plan worden opgesteld.

Huurverhoging 2022

In de begroting van 2022 was rekening gehouden met een huurprijsstijging van 1%. Deze wordt al jaren voorzichtig ingerekend, om eventuele exploitatierisico's te beperken.

Na een positief advies van de Huurdersraad is besloten om alle huren op 1 juli 2022 met 1,7 % te verhogen. Dit percentage is hoger dan ingerekend, maar ligt lager dan de wettelijk toegestane huurverhoging van 2,3%.

Parkeerplaatsen en conditionering kantoor

Er is in de begroting 2022 ook rekening gehouden met de aanleg van parkeerplaatsen tegenover het kantoor en het conditioneren van het kantoorgebouw. Voor de parkeerplaats hebben we nog geen toestemming van de gemeente Gennep gekregen. Wat betreft de conditionering van het gebouw hebben we in 2021, om het gebouw in de zomer koel te houden, zonwering aangebracht op de zonbelaste gevels. Wanneer later blijkt dat dit onvoldoende de warmte in het gebouw weert, zullen we het aanbrengen van airconditioning op gaan pakken.

1.3. Verklaring directiebestuurder

De directiebestuurder van Destion verklaart dat:

Alle middelen van Destion in 2022 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting, en dat er in 2022 geen andere werkzaamheden zijn verricht dan die welke voortvloeien uit de primaire activiteiten van een woningcorporatie zoals die zijn vastgelegd in de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en overige wet- en regelgeving.

De middelen zijn in 2022 ingezet overeenkomstig de statutaire bepalingen van Destion. Zo is er onder andere geïnvesteerd in 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 voldaan die in het belang van de huisvesting van de sociale doelgroepen aan de kwaliteit van de woongelegenheden mag worden gesteld.

Mijn dank gaat vooral uit naar de medewerkers van Destion voor hun geweldige inzet in het afgelopen jaar. Zij hebben er ondanks alle organisatieveranderingen en op onderdelen krappe personeelsbezettingen, voor gezorgd dat alle werkzaamheden correct en tijdig zijn uitgevoerd.

Ook dank aan de Huurdersraad die zich zoals altijd, op een constructieve en zeker ook prettige wijze sterk heeft gemaakt voor de belangen van huurders en woningzoekenden.

En natuurlijk dank aan de Raad van Commissarissen voor de wijze waarop ze het toezicht op Destion vorm hebben gegeven en geborgd. Maar vooral ook voor hun luisterend oor en het klankborden.

Gennep, 9 juni 2023

W.H.A. Pothoff MRE
Directiebestuurder

2. Verslag en verklaring Raad van Commissarissen

2.1. Algemeen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van Destion. Hiervoor heeft de raad een toezichtsvisie en een toetsings- en toezichtkader vastgesteld. Vanuit een integraal perspectief heeft de RvC van Destion binnen het kader van de wet- en regelgeving (Woningwet, Btiv, Burgerlijk Wetboek, statuten et cetera) in 2022 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 2022 de RvC tijdig de informatie die nodig was om een onafhankelijk, kwalitatief én gezaghebbend intern toezicht mogelijk te maken.

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

- het besluitvormingsproces:
Procuratie- en delegatiebesluiten, Bestuurdersreglement, Investeringsstatuut, Integriteits- en gedragscode, Reglement financieel beheer en beleid, Treasurystatuut en Toezichtsvisie;
- het wettelijke kader:
Woningwet, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv), rapportages van externe toezichthouders zoals het ministerie van BZK, Autoriteit woningcorporaties, Waarborgfonds voor Sociale Woningbouw en de accountantscontrole;
- beheersings- en toetsingsinstrumenten:
Ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk", Activiteitenplan en begroting 2022 en Financiële meerjarenbegroting 2022-2031, Quadrimesterrapportages met risicoanalyses, managementletter, Accountantsverslag 2021, Jaarverslag 2021, Volkshuisvestingsverslag en Jaarrekening 2021, Aedes benchmarkinformatie 2022, AO/IC-processen en Toetsings- en toezichtkader;
- het overleg met externen zoals:
Huurdersraad, gemeenten, accountant en andere belanghouders.

2.2. Governance

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

2.3. Personalia bestuur en RvC

Destion werd in 2022 bestuurd door een statutair directeur.

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

De RvC bestond op 31 december 2022 uit de volgende vijf personen:

Naam	Mr. B.N.J. de Wilde (v)
Functie:	Voorzitter
Functieprofiel:	Juridisch
Geboortedatum:	22 augustus 1978
Relevante (neven)functies:	Advocaat, bezoldigd
Eerste benoeming:	1 juli 2022
Lopende benoeming:	Eerste zittingstermijn tot 1 juli 2026
Naam	Drs. R.C.J. Caminada MBA-H (m)
Functie:	Vicevoorzitter
Functieprofiel:	Sociaal maatschappelijk
Geboortedatum:	27 april 1961
Relevante (neven)functies:	Directeur Beschermd Wonen & Dagbesteding, bezoldigd
Eerste benoeming:	1 juli 2016
Lopende benoeming:	Laatste zittingstermijn tot 1 juli 2024
Naam	J.H.H. Linders (m)
Functie:	Lid
Functieprofiel:	Financieel/economisch
Geboortedatum:	25 november 1950
Relevante (neven)functies:	geen
Eerste benoeming:	1 januari 2015
Lopende benoeming:	Laatste zittingstermijn tot 1 juli 2023
Naam	Ir. M.C. Gusing MRE (m)
Functie:	Lid
Functieprofiel:	Volkshuisvesting/ruimtelijke ordening/bouwkundig
Geboortedatum:	10-02-1965
Relevante (neven)functies:	Zelfstandig ondernemer, bezoldigd
Eerste benoeming:	1 juli 2017
Lopende benoeming:	Laatste zittingstermijn, tot 1 juli 2025
Naam	Mr. U. Smits (v)
Functie:	Lid
Functieprofiel:	Bedrijfs- en organisatiekundig
Geboortedatum:	16 juli 1972
Relevante (neven)functies:	Directeur Groene Kruis Thuiszorg, bezoldigd
Eerste benoeming:	1 juli 2018
Lopende benoeming:	Laatste zittingstermijn, tot 1 juli 2026

2.4. Rooster van aftreden en herbenoeming

Op basis van het rooster van aftreden is in 2022 een nieuwe benoeming en een herbenoeming binnen de Raad van Commissarissen geweest.

In 2022 is na twee zittingstermijnen van vier jaar, op 1 juli afscheid genomen van de heer Mr. A.F.Th.M. Heutink. De heer Heutink was gedurende acht jaar voorzitter en had een juridisch profiel. Voor de nieuwe commissaris heeft de raad dit profiel én het voorzitterschap gehandhaafd.

Voor de werving van commissarissen is een open sollicitatieprocedure toegepast. Bij de vacature-invulling heeft de raad een commissie ingesteld die de wervingsselectie heeft voorbereid. De commissie voor de vacature in 2022 bestond uit de heer Linders en - ondanks dat dit geen vacature voor een huurdercommissaris was – de voorzitter van de Huurdersraad, de heer Wijnhofen.

De raad is er veel aan gelegen om de stem van de huurders bij de werving van alle commissarissen mee te nemen. De vacature is in regionale dagbladen geplaatst met verwijzing naar het functieprofiel op de website van Destion. Daarnaast is deze ook via sociale media bekend gemaakt. Uiteindelijk hebben er zeventien kandidaten gereageerd en daarvan zijn er drie potentiële kandidaten voor een gesprek uitgenodigd. Daarvan is van de twee kandidaten die uiteindelijk een gesprek met de voltallige Raad van Commissarissen hebben gehad de keuze gemaakt voor mevrouw Mr. B.N.J. de Wilde.

Het benoemingsvoornemen is vervolgens voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties. Deze hebben na de indiening van de benodigde verantwoordings- en motivatiestukken een positieve zienswijze afgegeven, waarna mevrouw De Wilde per 1 juli als voorzitter van de raad is benoemd.

Na afloop van haar eerste zittingsperiode van vier jaar, is mevrouw Mr. U. Smits herbenoemd voor een tweede en laatste periode. Het benoemingsvoornemen is voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties. Deze hebben na de indiening van de benodigde verantwoordings- en motivatiestukken een positieve zienswijze afgegeven, waarna mevrouw Smits is herbenoemd voor een laatste periode tot en met 1 juli 2026.

2.5. RvC taak en werkwijze

De Raad van Commissarissen heeft in 2022 zes keer vergaderd. Al deze vergaderingen hadden een regulier karakter.

In de vergaderingen zijn de nodige onderwerpen met vaststellings- en goedkeuringsbesluiten aan de orde geweest. Een belangrijk instrument voor het houden van goed intern toezicht zijn de quadrimesterrapportages waarin behalve de stand van zaken van de operationele bedrijfsdoelstellingen aan het einde van de betreffende periode, ook inzicht wordt verschaft in de actuele risico's die er zijn of zich aan het ontwikkelen zijn. Destion heeft alle interne en externe risico's in kaart gebracht en beschreven in het document Risicomanagement Destion. Daarnaast is aangegeven hoe de risico's met de hoogste waarschijnlijkheid en impact worden beheerst en hoe hoog het betreffende risico daadwerkelijk is. Daarnaast worden ook de 24 businessriskvragen van het WSW in dit beoordelingskader meegenomen. Met deze middelen is er goed zicht op de risico's voor Destion.

Er zijn ook investeringsbesluiten voor de uitvoering van nieuwbouwprojecten behandeld. In dit type besluit wordt toegelicht welke investeringen nodig zijn en wat het risicoprofiel van het project is. Dit risico wordt beschreven en gepresenteerd aan de hand van een roosgrafiek. Ook wordt de investering getoetst aan het vastgestelde investeringsstatuut.

Omdat de bouw- en locatiekosten in de afgelopen jaren fors zijn opgelopen en de rentevoet erg laag was, voldeden de vastgestelde normen in het investeringsstatuut niet meer. Daarom heeft de raad met de bestuurder een (tijdelijk) aangepast toetsingskader 'Verantwoord investeren' goedgekeurd, dat is gebaseerd op doorrekeningen in de financiële meerjarenprognose (FMP).

In 2022 heeft de Raad van Commissarissen in de reguliere vergaderingen de onderstaande onderwerpen besproken en de noodzakelijke (goedkeurings-)besluiten genomen:

- Beloning directeurbestuurder 2022
De Raad van Commissarissen besluit de beloning voor de directeurbestuurder voor het jaar 2022 aan te passen overeenkomstig de WNT.
- Vaststelling honorarium RvC 2022
De beloning voor de raad voor 2022 is vastgesteld.
- Vaststellen budget RvC-leefbaarheidsfonds
Op basis van bestaande afspraken, wordt het verschil tussen het werkelijke honorarium RvC en de Beroepsregel VTW, aan het RvC-leefbaarheidsfonds beschikbaar gesteld.
- Besluit Commissarissenpool VTW
De Raad van Commissarissen heeft besloten om de door artikel 15 lid 3 Statuten vereiste twee vervangers bij ontstentenis of belet van de gehele RvC voortaan aan te wijzen uit de Commissarissenpool van de VTW. Indien daar reden toe is, heroverweegt de RvC of hij de invulling van artikel 15 lid 3 Statuten op deze wijze wil voortzetten.
- Benoeming auditcommissielid
De commissarissen hebben besloten om de vrijkomende functie van lid van de auditcommissie te laten rouleren onder de commissarissen. Om de 2 jaar wisselt de persoon die deze functie vervult.

De heer Gunsing wordt hierbij, met ingang van 8 februari 2022, tot lid van de auditcommissie benoemd. De heer Heutink is met ingang van 8 februari 2022 geen lid meer van de auditcommissie.

- **Wijziging investeringsstatuut**
De normkaders in het investeringsstatuut zijn aangepast, zodat deze weer actueel zijn. Het aangepaste investeringsstatuut 2022 werd door de RvC goedgekeurd.
- **Verkoop bouwkaavel en woning Rijksweg 122, Mook**
Overeenkomstig artikel 7.2.i van de statuten, heeft de raad haar goedkeuring gegeven aan de verkoop (vervreemding) van de woning Rijksweg 122 in Mook en de daarnaast gelegen bouwkaavel.
- **Voorwaardelijke benoeming voorzitter Raad van Commissarissen**
Na een zorgvuldig gevolgde wervingsprocedure, heeft de raad unaniem besloten om mevrouw Nanda de Wilde uit Etten Leur, te benoemen als voorzitter van de Raad van Commissarissen van Destion. Deze benoeming was onder voorwaarde dat de Autoriteit woningcorporaties een positieve zienswijze zou afgeven.
- **Voorwaardelijke herbenoeming lid Raad van Commissarissen**
De Raad van Commissarissen heeft unaniem besloten om mevrouw Ursela Smits uit Nieuw Bergen te herbenoemen voor de tweede (en laatste) termijn van vier jaar. Deze benoeming is onder voorwaarde dat de Autoriteit woningcorporaties een positieve zienswijze hiervoor afgeeft.
- **Remuneratiecommissie**
De Raad van Commissarissen heeft besloten om een remuneratiecommissie in te stellen. Mevrouw Smits is benoemd als voorzitter van de commissie Mens en Organisatie (de remuneratiecommissie). Deze commissie heeft drie leden: mevrouw Smits, de heer Caminada en mevrouw De Wilde.
- **RvC-reglement**
Ten behoeve van de instelling van de commissie Mens en Organisatie is artikel 9 van het RvC-reglement aangepast en door de RvC goedgekeurd.
- **Reglement commissie Mens en Organisatie**
Ten behoeve van de instelling van de commissie Mens en Organisatie is een beknopt reglement over de werkwijze van deze commissie opgesteld en goedgekeurd.
- **Reglement financieel beleid en beheer**
Het op onderdelen aangepaste reglement financieel beleid en beheer is goedgekeurd.
- **Financiële meerjarenprognose 2023 - 2032**
Op advies van de auditcommissie keurt de Raad van Commissarissen de Financiële meerjarenprognose 2023 – 2032 goed.
- **Activiteitenplan en begroting 2023**
Het activiteitenplan en begroting 2023, dat is afgeleid van de Financiële meerjarenprognose 2023 – 2032, is door de raad goedgekeurd.
- **Opdracht Controle jaarrekening 2022 aan Flynth Accountants.**
Op advies van de auditcommissie heeft de RvC voor de jaarrekeningcontrole van 2022 opdracht gegeven aan Flynth Accountants.
- **Investeringsbeleid 'Verantwoord investeren'**
De raad heeft besloten dat het investeringsstatuut tijdelijk niet van toepassing is op de projecten Heiveld en Molenhoek Zuid. Hiervoor wordt het beleid uit de notitie 'Verantwoord investeren' en de daarbij behorende FMP toegepast. Voor de lopende projecten Antoniusstraat, Draaischijf en Köstersplein, geldt de uitzondering dat er maximaal 15% meer mag worden besteed dan vooraf gebudgetteerd.
- **Opdrachtverstrekking bestuurswisseling 2024.**
De Raad van Commissarissen heeft conform de afgegeven offerte besloten, om opdracht te verstrekken aan Atrivé voor het ondersteunings- en wervingstraject bij de bestuurswisseling in 2024.

Daarnaast zijn in 2022 onder andere de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Controleresultaten en accountantsverslag Destion 2021 met Flynth accountants;
- Managementletter Destion 2022, besproken met Flynth accountants
- Woningwet
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv)
- Huurbeleid 2022
- Intern toezicht op governance
- Integrale beoordeling 2022
- Aedes benchmark 2022
- KWH-uitkomsten 2022
- Bouwprojecten en onderhoud in uitvoering

- Evaluatie functioneren van de RvC
- Evaluatie en beoordeling functioneren van de directeurbestuurder

2.5.1. Financiële meerjarenprognose (FMP) 2023-2032

Vanuit zijn toezichtsvisie, is de raad alert op ontwikkelingen binnen de sector en de omgeving waar Destion werkzaam is. De raad bewaakt nauwkeurig en kritisch de financiële lange termijnontwikkelingen van Destion. Mede door de toegepaste WALS meerjarenprognose-software, is niet alleen de directeurbestuurder, maar ook de raad in staat om het financiële aspect zorgvuldig en nauwlettend in de gaten te houden. Ook maakt het softwarepakket simulaties mogelijk waarbij de financiële gevolgen van verschillende scenario's inzichtelijk worden gemaakt. Zo is eerder al de transformatie naar een energieneutrale woningvoorraad voor 2050, volledig doorgerekend. Maar ook is inzicht verschaft in de gevolgen van een stijgende rente en hogere bouwkosten voor nieuwbouwwoningen.

Uit de meest recente prognose in de FMP 2023-2032, blijkt dat Destion bij een jaarlijkse en voorzichtig gecalculerde huurstijging van 1%, nog steeds goed in staat is om deze opgave te realiseren en ook haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven kan blijven realiseren zonder dat de bedrijfscontinuïteit in gevaar komt. De raad is hier uiteraard erg tevreden over, maar constateert tegelijkertijd dat bij het nemen van toekomstige sociale en maatschappelijke investeringsbeslissingen zorgvuldige en risicomijdende afwegingen steeds weer noodzakelijk zullen zijn.

Alles overziend constateert de raad dat Destion haar ambities en doelstellingen zoals die in het ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk" zijn opgenomen, verder heeft kunnen vormgeven. Rekening houdend met het voorgenomen vertrek van de huidige bestuurder in 2024, is besloten om nu geen opvolgend plan op te stellen, maar de in dit plan beschreven strategie te continueren totdat een opvolgende bestuurder is benoemd. Deze kan dan aan de slag met het opstellen van een volgend strategisch plan.

Een belangrijk aandachtspunt voor de sector is de toekomstige verduurzamingsopgave.

Woningcorporaties zijn de aanjager voor de verduurzamingsopgave in Nederland. Mede doordat onduidelijk is op welke wijze dit het beste kan en de beperkte technische mogelijkheden die er op dit moment nog zijn, brengt dit risico's en hoge kosten met zich mee. De kosten voor dit traject zijn door Destion in de FMP 2023-2032 volledig doorgerekend en zijn rekening houdend met de enorme prijsstijgingen van dergelijke voorzieningen, realistisch. Hiermee kan de woningvoorraad van Destion naar een CO₂-neutrale voorraad worden getransformeerd. Wel maakt de raad zich net als de bestuurder, zorgen over de uitvoerbaarheid als gevolg van personeelskrapte in de installatiesector.

2.5.2. Flynth accountants

De Raad van Commissarissen heeft ook dit jaar weer het functioneren van Flynth accountants besproken. De accountant heeft een belangrijke spilfunctie in het toezicht op de woningcorporatie. De raad is zeer tevreden over het functioneren van Flynth en vooral de wijze waarop ze haar controlewerkzaamheden, met oog voor de organisatiebelangen van Destion en de sector, zorgvuldig en volgens de gemaakte condities heeft uitgevoerd. Ook constateert de raad dat de prijs/kwaliteitverhouding van de gerealiseerde accountantswerkzaamheden in 2022 goed was.

2.5.3. Governance 2022

De Raad van Commissarissen bewaakt zorgvuldig de 'good governance' binnen Destion. Destion voldoet volgens de RvC aan de gestelde eisen zoals die in de Woningwet en het Btiv zijn opgenomen. Ook is de bestuurlijke organisatie van Destion op orde. Men is van mening dat deze aan de vereiste professionaliteit en transparantie die je van een maatschappelijke organisatie mag verwachten voldoet. Daarnaast is een aantal governance-documenten in 2022 vernieuwd en gepubliceerd op de website www.destion.nl.

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

- Statuten Destion
- Bestuurdersreglement
- Reglement RvC
- Toetsings- en toezichtkader RvC

- Toezichtsvisie RvC
- Visitatierapport Cognitum 2020
- Rechtmatigheidsbrief Aw 2021
- Delegatie- en procuratieschema
- Treasurystatuut
- Investeringsstatuut
- Aanbestedings- en inkoopbeleid
- Gedrags- en integriteitscode
- Klokkeluidersregeling
- Rooster van aftreden
- Functieprofielen RvC

2.5.4. Zelfevaluatie RvC en beoordeling directiebestuurder

Onder begeleiding van een externe adviseur (Het Geweten van Toezicht) heeft de Raad van Commissarissen een evaluatie uitgevoerd naar het functioneren van de directiebestuurder en de raad. Dit was de derde keer dat dit met externe deskundigen is gedaan. Er is gekozen voor een tweetal oriëntaties: de interne focus en de externe focus. Bij de interne focus lag de nadruk op de raad zelf. De externe focus daarentegen richtte zich vooral op de interactie tussen de raad en de bestuurder en de stakeholders. Er is daarbij aandacht besteed aan:

- Het functioneren van de individuele leden;
- Het functioneren van de raad als collectief;
- De vergaderingen van de raad en de rol van de voorzitter daarin;
- De relatie tussen de raad en de bestuurder;
- Governance aspecten.

2.5.5. Functieprofielen

Voor de samenstelling van een kwalitatieve en inhoudelijke Raad van Commissarissen, zijn profielschetsen opgesteld voor de raad als geheel én haar individuele leden. Deze omvatten een overzicht van de diverse vakgebieden en competenties die relevant zijn voor de adequate uitoefening van de functie en worden toegepast bij het werven van nieuwe commissarissen. De profielen zijn openbaar en te raadplegen via de website van Destion.

2.5.6. Kennisontwikkeling

In 2022 hebben de directiebestuurder en commissarissen, overeenkomstig artikel 29b en 31 van de Woningwet, gewerkt aan hun kennisontwikkeling en vaardigheden. Naast dagelijkse beïnvloedingen, hebben de onderstaande cursussen en bijeenkomsten daaraan bijgedragen.

RvC	Omschrijving seminar/cursus	PE-Punten
A.F.Th.M. Heutink (tot 1 juli)	Vrijstelling vanuit 2021 (8-5)	3
B.N.J. de Wilde (vanaf 1 juli)	VHA, Actualiteiten huurrecht, btw, overdrachtsbelasting en onroerende zaken	6
	VHA, Ledenbijeenkomst met mr. Bijkerk, Kusters en Mulder	2
	Overheveling naar 2023 (8-3)	5
U. Smits	Vrijstelling vanuit 2021 (18-5)	13
	Overheveling naar 2023 (13-5)	8
R.C.J. Caminada	Vrijstelling vanuit 2021 (24-5)	19
	TIAS, masterclass "de psychologie van de beïnvloeding"	5
	Overheveling naar 2023 (24-5)	19
M.C. Gusing	Vrijstelling vanuit 2021 (6-5)	1
	Finance Ideas Academy, "Zorgvastgoed in perspectief"	4
J.H.H. Linders	Vrijstelling vanuit 2021 (9-5)	4
	Kjenning, RvC masterclass "Maatschappelijke veerkracht"	5
	VTW, "De toekomst van het toezicht in de corporatiesector"	2
	BDO Advisory, "Afwegingskader investeringsvoorstellen"	3

Directeurbestuurder	Omschrijving seminar/cursus	PE-Punten
	Overheveling naar 2023 (14-5)	9
W.H.A. Pothoff	Vrijstelling vanuit 2021 (42-36)	6
	MKW, "Groei(end) ongelijk verdeeld"	4
	Finance Ideas Academy, "Leergang Control en compliance"	35
	Overheveling naar 2023 (45-36)	9

2.5.7. Adviseren

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

De raad beschikt mede door de toegepaste profielen over veel kennis en ervaring. Hierdoor was er in 2022 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).

2.5.8. Vergaderingen

In 2022 zijn zes reguliere vergaderingen van de raad geweest en een digitale raadpleging.

In de reguliere vergaderingen heeft de raad een constructieve, maar zeker ook een kritische houding ten opzichte van de directeurbestuurder. Het kenbaar maken van andere inzichten en eventuele meningsverschillen worden niet ontlopen. Hierdoor ontstaat een scherpe relatie waarbij goed wordt geluisterd naar wederzijdse argumenten. Ieder lid van de raad heeft vanuit de eigen expertise en achtergrond inbreng in de vergadering.

Alle vergaderingen zijn fysiek gevoerd, waarbij rekening werd gehouden met de Corona voorschriften- en richtlijnen van het ministerie van VWS. Er is in 2022 geen verzuim bij de vergaderingen geweest. Er is ook één internet consultatie geweest voor de verkoop (vervreemding) van een bouwkaavel en woning Rijksweg 122 in Mook.

2.5.9. Toezicht houden

De raad kan zich door middel van alle beschikbare toezichts-instrumenten en -documenten, een goed beeld vormen van de financiële en maatschappelijke positie van Destion. De raad kan hierdoor op een adequate wijze zijn toezichtfunctie uitvoeren. De raad neemt goedkeuringen en besluiten op basis van nauwkeurige en betrouwbare onderbouwingen en na zorgvuldig beraad. In de ogen van de RvC is er een goed evenwicht tussen de maatschappelijke taak van Destion en de bedrijfseconomische afwegingen die steeds gemaakt worden. Aandachtspunten in het kader van toezicht blijven voor de raad de toekomstige organisatieontwikkelingen, de duurzaamheid van de vastgoedportefeuille in samenhang met strategisch voorraadbeleid en de realisatie van bouwprojecten en het risicomanagement ervan.

2.5.10. Werkgeversrol

De RvC heeft een goed beeld van de functie-eisen en competenties waarover de directeurbestuurder van een corporatie met de omvang van Destion moet beschikken. Jaarlijks evalueert de raad het functioneren van de directeurbestuurder. Aansluitend houdt de voorzitter met de directeurbestuurder een functionerings- en beoordelingsgesprek. De raad is van mening dat de directeurbestuurder ondanks de grote organisatieveranderingen en een sterk veranderend 'speelveld' in 2022 goed heeft gefunctioneerd, waarbij voor zover mogelijk alle voorgenomen activiteiten en doelstellingen zijn gerealiseerd.

2.5.11. Algemeen toezicht

In 2022 heeft de RvC de ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en de omgeving van Destion aandachtig gevolgd. De ontwikkelingen die op basis van de afspraken uit het regeerakkoord op de sector afkomen zijn, zoals hiervoor al vaker benoemd, omvangrijk. Vooral de afschaffing van de verhuurderheffing en de Nationale prestatieafspraken die hiervoor in de plaats zijn gekomen, vragen om een verdergaande kijk op het doen van verantwoorde investeringen.

2.6. Risicobeheersing en controlesysteem

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

In de quadrimesterrapportages wordt structureel inzicht gegeven in de actuele situatie van de externe en interne risico's die Destion loopt, maar ook de monitoring van de 24 businessriskvragen van het WSW. In het kader van streefwaarden en prestatie-indicatoren heeft de raad van commissarissen omwille van risicobeheer enkele normen en ratio's strenger vastgesteld dan het WSW.

Uit de periodieke analyses blijkt dat er in 2022 geen onaanvaardbare risico's zijn geweest of genomen die de toekomstige bedrijfscontinuïteit en maatschappelijke functionaliteit van Destion op welke wijze dan ook in gevaar hebben gebracht of kunnen brengen.

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

De bedrijfsprocessen zijn uitgewerkt in de AO/IC (Administratieve Organisatie/Interne Controle). De bedrijfscontroller bewaakt deze en wanneer er wijzigingen zijn in processen en procesafspraken worden deze aangepast. In de diverse governance-documenten is aangegeven en geborgd dat de controller onafhankelijk functioneert en de raad te allen tijde de mogelijkheid heeft rechtstreeks inhoudelijke controle-informatie op te vragen en vragen te stellen.

2.7. Onafhankelijkheid

Tijdens de jaarlijkse evaluatie heeft de RvC vastgesteld dat in 2022 alle leden onafhankelijk waren in de zin van de Wet, de statuten en het RvC-Reglement.

2.8. Tegenstrijdige belangen

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

De website geeft melding van de mogelijkheid om integriteitskwesaties te melden bij het landelijk Meldpunt Integriteit Woningcorporaties. Iedereen kan daar terecht met klachten over vermeende fraude bij Destion. Deze klachten kunnen gaan over fraude door medewerkers, management, bestuurders en interne toezichthouders. Het Meldpunt neemt ook anonieme meldingen in behandeling. Als het meldpunt vermoedt dat organisaties strafbare feiten plegen, dan schakelt zij het Openbaar Ministerie in. In 2022 zijn er geen meldingen geweest.

2.9. Deskundigheid en samenstelling

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

Er was al een auditcommissie ingesteld, maar nog geen remuneratiecommissie. In 2022 heeft de raad in verband met het voorgenomen vertrek van de bestuurder in 2024, een remuneratiecommissie ingesteld.

2.9.1. Auditcommissie

In 2022 was een auditcommissie actief. In het verleden heeft de raad besloten om geen reglement voor deze commissie vast te stellen. Van de commissie wordt verwacht dat zij zich ook zonder reglement bezighoudt met relevante zaken op het gebied van financiering en bedrijfsvoering en bijbehorende risico's.

Dit verslagjaar heeft de auditcommissie driemaal vergaderd. Daarbij zijn behalve de belangrijkste financiële vraagstukken de volgende majeure onderwerpen behandeld en al dan niet ter bekrachtiging voorgelegd aan de voltallige RvC. De raad heeft besloten om de vrijkomende functie van lid van de auditcommissie te laten rouleren onder commissarissen. Om de twee jaar wisselt de persoon die deze functie vervult. De heer Gunsing is na het aftreden van de heer Heutink, met ingang van 8 februari 2022 als lid van de auditcommissie benoemt. Naast de heer Gunsing is de heer Linders lid en tevens voorzitter van de auditcommissie. In 2022 zijn onderstaande onderwerpen door de commissie behandeld.

- Flynth accountants heeft de managementletter 2021 uitgebracht door een periodieke controle bij Destion uit te voeren op processen en activiteiten. De managementletter is door de commissie met de accountant besproken en beoordeeld en met de raad besproken.
- Opdrachtverstrekking controle jaarrekening 2022 aan Flynth accountants.
- Integrale beoordeling 2022 Autoriteit woningcorporaties is besproken.
- De fiscale balans 2021 is beoordeeld en vervolgens ingediend bij de Belastingdienst.
- De Jaarrekening 2021 is beoordeeld en ter vaststelling voorgelegd aan de raad.
- De commissie heeft de financiële meerjarenprognose 2023–2032 getoetst en heeft deze samen met de begroting 2023 ter goedkeuring voorgelegd aan de voltallige Raad van Commissarissen.

2.9.2. Remuneratiecommissie 'Mens en organisatie'

In 2022 is door de raad besloten om een remuneratiecommissie in te stellen. De remuneratiecommissie 'Mens en Organisatie' heeft daarvoor ook een reglement opgesteld dat vervolgens door de raad is vastgesteld. De commissie is opgericht om het voorgenomen vertrek van de bestuurder en de werving van een opvolgende bestuurder vorm te geven. Naast de voorzitter mevrouw Smits, bestaat de commissie uit mevrouw De Wilde en de heer Caminada.

Na de oprichting heeft de commissie twee keer vergaderd en daarbij het reglement opgesteld en een offertetraject doorlopen voor een adviesbureau dat het vertrek en de werving van de bestuurder zal uitvoeren. Daarvoor is Atrivé als geschikt adviesbureau uit de bus gekomen. Zij hebben dan ook de opdracht hiervoor gekregen.

2.10. Verantwoording van de beloning

2.10.1. Beloning directiebestuurder

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

In 2022 heeft de directiebestuurder overeenkomstig de WNT-norm een beloning van € 158.000 ontvangen.

Beloning directiebestuurder 2022	€
Vast jaarinkomen inclusief vakantiegeld	139.202
Pensioenvoorzieningen	18.798
Totaal (total cash)	158.000

2.10.2. Beloning RvC

Het honorarium voor de raad is door de raad lager vastgesteld ten opzichte van de VTW-beroepsregel en de WNT-norm. In 2022 is bij Destion de individuele bruto honorering van de commissarissen verhoogd en bedroeg voor de voorzitter € 15.910 en voor de overige leden € 9.640 (wanneer van toepassing exclusief btw). Het gezamenlijk jaarhonorarium van de raad kwam daarmee in 2022 uit op € 54.470 exclusief eventuele btw.

Het overige deel t.o.v. de VTW beroepsregel van € 15.050 is ter beschikking gesteld aan het leefbaarheidsfonds van de Huurdersraad, waaruit zij leefbaarheidsprojecten t.b.v. huurders financieel kan ondersteunen.

2.11. Verklaring van de RvC

De Raad van Commissarissen van Destion heeft kennisgenomen van het Volkshuisvestings- en jaarverslag en de jaarrekening 2022 en heeft deze laten onderzoeken door Flynth accountants uit Arnhem en vervolgens het verslag goedgekeurd en de Jaarrekening 2022 vastgesteld. De bijbehorende controleverklaring is achter in deze jaarverslaglegging opgenomen.

De Raad van Commissarissen bedankt de directiebestuurder voor de wijze waarop hij Destion in 2022 heeft geleid en voor de resultaten die zijn behaald. Ook spreekt de raad zijn waardering uit voor de medewerkers voor de wijze waarop zij in dit – voor velen eerste - jaar de huurders van Destion van dienst zijn geweest en zorg hebben gedragen voor een goed en kwalitatief beheer en exploitatie van het bezit.

Rest de raad de Huurdersraad van Destion te bedanken voor de wijze waarop zij wederom de belangen van de huurders en woningzoekenden van Destion in 2022 heeft behartigd. Er is veel waardering voor de Huurdersraad en de constructieve onderlinge samenwerking.

Genep, 9 juni 2023

De Raad van Commissarissen

B.N.J. de Wilde, voorzitter	
R.C.J. Caminada, vicevoorzitter	U. Smits
J.H.H. Linders	M.C. Gusing

3. Organisatie Destion

3.1. Ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk"

Het ondernemingsplan 2018-2022 met de titel "Mensenwerk" is destijds na uitvoerig onderzoek naar de vele omgevingsfactoren en de gevoerde gesprekken met belangrijke belanghouders van Destion vastgesteld. De titel is destijds gekozen omdat het plan zich sterk richt op de huurders en woningzoekenden van Destion, maar vooral ook op de medewerkers van Destion en de pensioengolf die destijds op de organisatie afkwam.

De titel van dit ondernemingsplan spreekt dan ook voor zich. We hebben in 2022 samen met de zittende en vooral ook de nieuwe medewerkers, volop vorm gegeven aan de doelstellingen die we ons hebben gesteld. Zo zijn er verdere stappen gezet die passen binnen dit plan door onder andere de woningportefeuille te transformeren en te verduurzamen. Tegelijkertijd zien we ook dat we nog steeds nieuwe initiatieven kunnen oppakken om de 'mens' als vanzelfsprekend binnen en buiten onze organisatie en in ons handelen centraal te stellen.

3.1.1. Missie Destion

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

3.1.2. Visie Destion

De visie van Destion is op het gebied van bedrijfsvoering en vastgoedsturing in 2022 onveranderd gebleven. Destion heeft voor de volgende jaren nog steeds de volgende visie geformuleerd.

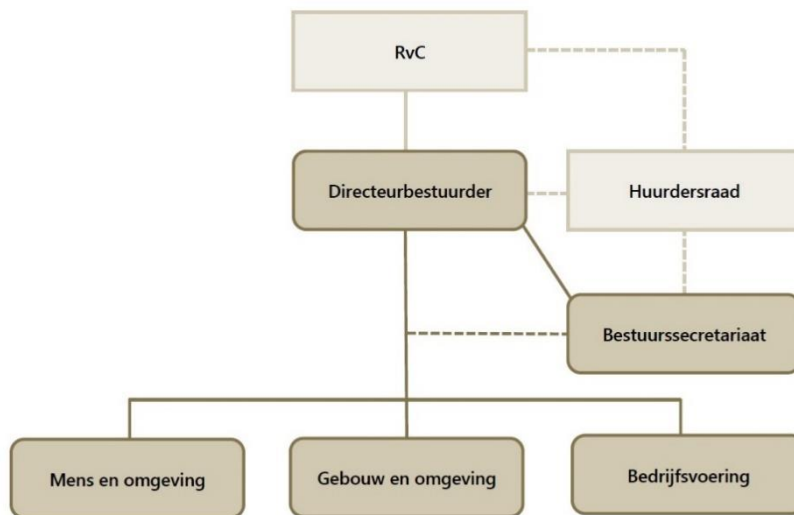
- *Destion blijft dé woningcorporatie van noordelijk Noord-Limburg*
Onze belanghouders kunnen Destion altijd aanspreken op het tot stand brengen van kwalitatief sociaal vastgoed en leefbare wijken.
- *Destion heeft een klantgerichte en efficiënte werkorganisatie*
Dagelijks werken we verder aan een kwalitatieve (proactieve) dienstverlening en inspireren we onze medewerkers tot een klant(mens)gedreven handelswijze.
- *Destion transformeert haar vastgoedportefeuille verder*
De in het verleden ingezette transformatie van de vastgoedportefeuille zetten we in de komende jaren voort. Hetgeen neerkomt op: het bouwen van nieuwe levensloopbestendige woningen en kleine appartementen en de verkoop van een deel van de bestaande gezinswoningen.
- *Destion draagt zorg voor goede en betaalbare woningen*
We garanderen de beschikbaarheid en betaalbaarheid van het kwalitatief wonen in een huur- én zelfs eigen woning voor mensen met een laag inkomen.
- *Destion gaat verder met het verduurzamen van haar woningvoorraad*
We beschikken al jaren over een gemiddeld EPA-label B. Nu gaan we verder met het energiezuinig (neutraal) maken van onze woningvoorraad. We doen dit in combinatie met nieuwbouw en geplande onderhoudsactiviteiten.

3.2. Organogram Destion

In het onderstaande schema is de organisatie-inrichting van Destion weergegeven.

De werkorganisatie van Destion is in 2022 ingericht volgens een zogenaamd driepoten-model en bestaat uit de afdelingen: Mens en omgeving, Gebouw en omgeving en Bedrijfsvoering. Daarnaast is er een stafafdeling Bestuurssecretariaat.

3.2.1. Organisatiestructuur Destion 2022



3.3. Directeurbestuurder

Destion wordt bestuurd door statutair directeur, de heer W.H.A. Pothoff MRE.

Hij bestuurt de organisatie en geeft leiding aan de werkorganisatie van de woningcorporatie. Dit betekent dat hij verantwoordelijk is voor het bepalen en realiseren van de organisatiestrategie, financiering, het beleid en de doelstellingen van Destion. Daarnaast is hij ook verantwoordelijk voor de inrichting van een zorgvuldig risicomangement beheersysteem. Hij richt zich daarbij volledig naar de belangen van Destion. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de bestuurder zijn in artikel 7 van de statuten van Stichting Destion vastgelegd. Deze zijn verder uitgewerkt in het bestuurdersreglement dat op 5 november 2018 is herzien en door de Raad van Commissarissen is vastgesteld.

De belangrijkste bestuursbesluiten in 2022 waren:

- Verkoop van 10 bestaande huurwoningen met een gemiddelde verkoopprijs van € 183.540 per woning
- Verkoop woning en bouwkaavel Rijksweg 122, Mook
- Opdrachtverstrekking:
 - Realisatie 11 kleine appartementen Rijksweg 38, Milsbeek
- Vaststellen voorlopige huurprijzen:
 - 11 kleine appartementen Rijksweg 38, Milsbeek
- Vaststellen definitieve huurprijzen:
 - 19 zorgappartementen met gezamenlijke huiskamer, Korenmolen, Ottersum
 - 4 sociale pensions Picardie 24-26, Gennep
- Voortzetting projectmatig aanbrengen van zonnepanelen
- Huurverhogingen 2022 van 1,7%
- Vaststellen Volkshuisvestings- en Jaarverslag en Jaarrekening 2021
- Vaststellen Financiële Meerjaren Prognose (FMP) 2023-2032
- Vaststellen Activiteitenplan en begroting 2023
- Salarisaanpassingen overeenkomstig de cao-woondiensten

- Afboekingen oninbare vorderingen vertrokken bewoners, WSNP-vorderingen en oninbare deurwaarderskosten
- Vaststellen ICT-strategie Destion
- Vaststellen wijziging verkoopbeleid
- Vaststellen Procuratieregeling met Procuratieschema en Delegatieschema 2022

3.4. Medewerkers

Op 31 december 2022 was de organisatie nog niet op volle sterkte. Er waren op dat moment behalve de directiebestuurder, 26 werknemers werkzaam bij Destion. Van de 14 mannen en 12 vrouwen werkten 14 medewerkers fulltime en 12 op parttimebasis (2 x 89%, 1 x 78%, 1 x 72%, 5 x 67%, 1 x 58%, 1 x 44% en 1 x 33%). Inclusief de bestuurder, komt dit neer op 22,97 formatieplaatsen inclusief 3 medewerkers voor de eigen onderhoudsdienst. Zonder de 3 onderhoudsvaklieden komt het aantal fte's uit op 19,97.

Door de personele wisselingen in de afgelopen jaren, is de gemiddelde leeftijd afgenomen van ruim 52 jaar in 2020 naar 47,9 jaar eind 2022. Deze gemiddelde leeftijd is nog aan de hoge kant en het streven is deze bij het aanstaande vertrek van oudere medewerkers, naar beneden te brengen. Ook blijven we inzetten op de bevordering van het welzijn en de arbeidsmobiliteit van deze medewerkers. Om het werken zo doelmatig en flexibel mogelijk te maken, wordt er gewerkt op basis van het Nieuwe Werken waarbij de medewerkers veel vrijheid hebben bij het invullen van de eigen werktijden en -plekken.

De totale personeelskosten inclusief het salaris van de directiebestuurder en het honorarium voor de Raad van Commissarissen, kwamen in 2022 uit op € 1.776.092. Dit bedrag bestaat uit de salarissen inclusief: vakantiegeld, sociale lasten, pensioenlasten en gratificaties. In deze salariskosten zitten ook de volledige loonkosten voor de eigen onderhoudsdienst. Deze worden achteraf wel via de onderhoudskosten verrekend.

Eind 2022 zag de organisatieomvang er als volgt uit.

Afdeling	Aantal medewerkers	Uren	fte
Directiebestuurder	1	36	1,00
Mens en omgeving	5	152	4,22
Gebouw en omgeving	12	361	10,03
Bedrijfsvoering	6	196	5,44
Bestuurssecretariaat	3	82	2,28
Totaal met onderhoudsmedewerkers	27	827	22,97
Totaal zonder onderhoudsmedewerkers	24	719	19,97

3.5. Arbeidsomstandigheden

Het is belangrijk dat de medewerkers zich goed voelen op hun werkplek en onder kwalitatieve en prettige arbeidsomstandigheden kunnen werken. Destion bewaakt dan ook zorgvuldig of de werkomstandigheden en werkplekken optimaal zijn, en als dat laatste niet het geval is, dan kan dit verbeterd worden. In 2022 zijn alle bureaustoelen vervangen door nieuwe stoelen, zodat deze weer goed voldoen aan de geldende Arbo-vereisten. De aandacht is niet alleen naar werkplek en de beschikbare apparatuur uitgegaan, maar ook naar de competenties, vaardigheden en kennis van de medewerkers.

3.5.1. Ziekteverzuim Destion

In 2022 was het ziekteverzuimpercentage met 5,1% lager dan in 2021 (5,7%), maar voor Destion-begrippen nog altijd ongekend hoog. Dit hoge verzuim is het gevolg van enkele medewerkers die langdurig ziek zijn, of zijn geweest. Op een kleine organisatie-omvang als die van Destion, heeft dat direct grote invloed op het gemiddelde ziekteverzuimpercentage.

3.5.2. Governance

Destion is geen lid van Aedes, maar houdt zich wel aan de Aedes governancecode en wet- en regelgeving uit de Woningwet. Er zijn voor de organisatie en werkorganisatie diverse interne governance-instrumenten vastgesteld waarin het gewenste gedrag en de integriteit van de medewerkers maar ook de directeurbestuurder en commissarissen is vastgelegd.

Destion maakt onder andere gebruik van:

- Integriteitscode*
- Klokkeluidersregeling*
- Aanbestedings- en inkoopbeleid*
- Procuratieregeling met procuratie- en delegatieschema
- Externe vertrouwenspersoon
- IB (Informatie Beveiligings)-beleid, Geheimhoudingsverklaring en Reglement computergebruik
- HNW (Het Nieuwe Werken)-regeling en verklaring Flexibel werken

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

3.6. Opleidingen

Destion ondersteunt eventuele zelfontplooiing van medewerkers volop. Medewerkers kunnen dan ook zelf aangeven hoe ze hun functioneren willen of kunnen verbeteren. In de gesprekken hierover bespreken medewerkers en managers eventuele persoonlijke ontwikkelingsplannen en wensen. Samen met de afdelingsmanager wordt ook beoordeeld of een medewerker zich verder dient te ontwikkelen en welke opleidingen, trainingen of cursussen daarvoor nodig zijn.

In het kader van het persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget dat overeenkomstig de cao-Woondiensten voor de medewerkers beschikbaar is, zijn afspraken gemaakt waarvoor dit kan worden aangewend. Dit kan een medewerker ook voor erkende beroepsopleidingen buiten de eigen organisatie of afdeling inzetten. In 2022 is € 2.753,93 besteed aan het loopbaanbudget voor een beroepsopleiding die buiten de functie valt.

Destion stelt alle medewerkers, maar ook commissarissen en leden van de Huurdersraad, in de gelegenheid om op advies van de leidinggevende of op eigen verzoek, een cursus of opleiding te volgen. In 2022 zijn door de medewerkers onderstaande opleidingen gevolgd:

- | | | |
|---|----------------------|--|
| • | Gebouw en omgeving | BHV en AED herhalingscursussen
Continu verbeteren met Lean
Workshop over Warmtepompen
Workshop Natuurwet
Training asbestherkenning
VABI NTA8800 |
| • | Bedrijfsvoering | Cursus Zonne-energie op corporatiewoningen
Ortec-FMP-Wals Themaopleidingen
Training VPB
Verlofregeling en vakantieregeling
Arbowetgeving/ arbo in de praktijk |
| • | Mens en omgeving | Leergang Woonconsulent
Training asbestherkenning
Introductiecursus Woningwet
Actualiteiten in de Volkshuisvesting
Cursus actualiteiten huurrecht
Cursus flexibele woonvormen; de juridische aspecten
Kennissessie regionale prestatieafspraken
Verschillende webinars en kennistafels |
| • | Bestuurssecretariaat | Webinar ACA (dark)web |
| • | Destion | Awarenesstraining Security Awareness
Oriëntatie volkshuisvesting
Schrijven op B1 niveau |

3.7. Kosten bedrijfsvoering

Omdat Destion werkt met maatschappelijk kapitaal dat aan haar huurders is gelieerd, streven we voortdurend naar een efficiënte, doelmatige én eenvoudige bedrijfsvoering. Mede door dit beleid heeft Destion relatief lage bedrijfskosten. In 2022 ontvingen we voor de bedrijfsvoering echter een B-rating in de Aedes Benchmark. Bij het inlezen van de benchmarkgegevens via de dPi, zijn fysieke leefbaarheidsinvesteringen abusievelijk ingebracht.

In de onderstaande tabel staan de interne bedrijfskosten van Destion weergegeven.

Interne kosten bedrijfsvoering Destion 2022 (inclusief eigen onderhoudsdienst)

Kosten in € per woning	2022	2021	2020	2019	2018	2017	Benchmark 2021	
Personeelskosten	661	566	606	596	652	571		
Huisvestingskosten	14	10	11	18	11	19		
Bestuurskosten	29	40	23	24	21	17		
Algemene kosten	189	230	208	181	144	142	Referentiegroep	Nederland
Totaal	893	845	848	819	828	749	931	920

3.8. Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector

De kwaliteit van de dienstverlening en dus ook de huurderstevredenheid is voor Destion zeer belangrijk. Er wordt dan ook voortdurend gewerkt aan het in stand houden of zelfs verbeteren van een klantgerichte dienstverlening.

Dit vraagt permanente aandacht van de organisatie en waar nodig om het aanbrengen van verbeteringen. Destion meet haar klanttevredenheid continu met behulp van het KWH-Huurlabel van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. In 2022 hebben de uitkomsten van de metingen geleid tot continuering van het Huurlabel. Op basis van de uitkomsten werd op het prestatieveld Huurdersoordeel in de Aedes Benchmark een A-rating behaald.

In het afgelopen jaar hebben we ondanks alle personele en reorganisatieopgaven toch goed dienst kunnen verlenen en hebben de huurders zich daar, met een 8,2 gemiddeld, positief over uitgesproken. Een en ander is te zien in de onderstaande tabel, waarbij alle onderdelen met een 8 of hoger zijn gewaardeerd.

Gemiddelde scores KWH-metingen Huurdersoordeel 2019 - 2022

Onderdeel	2022	2021	2020	2019	Landelijk
Algemene dienstverlening	8,0	7,7	7,9	7,9	7,3
Woning zoeken	8,2	8,3	7,8	7,9	7,8
Nieuwe woning	8,4	8,1	8,1	8,2	7,8
Huur opzeggen	8,3	8,4	7,6	8,2	8,0
Reparatie uitvoeren	8,0	8,5	8,6	8,4	7,9
Woning onderhouden	8,2	8,0	8,0	8,5	7,5

3.9. Klachtencoördinatie

Klachten over de uitvoering van het organisatiebeleid van Destion of over het handelen van medewerkers, worden op onafhankelijke wijze door de bedrijfscontroller gecoördineerd en op afhandeling bewaakt. Destion behandelt deze klachten binnen twee weken. De coördinator informeert degene die de klacht heeft gemeld over de ontvangst van de klacht, wie deze afhandelt en wanneer hij uiterlijk een reactie krijgt. De bedrijfscontroller bewaakt ook de afwikkeling van klachten en onderneemt zo nodig actie als de betreffende medewerker niet binnen de afgesproken tijd op de klacht heeft gereageerd.

Wanneer men alle inspanningen niet tevreden is over de afhandeling van een klacht, kan men met deze klacht terecht bij de directiebestuurder. Als de klager ook dan niet tevreden is met het daarop genomen bestuursbesluit, is er de mogelijkheid om de klacht aan de Regionale Geschillencommissie of Huurcommissie voor te leggen. Als deze commissies voor de beoordeling van deze klacht niet bevoegd zijn, is alleen de gang naar het kantongerecht nog mogelijk.

In 2022 is er 1 klacht bij Destion binnengekomen, in 2021 waren dat er 5.

De klacht in 2022 kwam van een woningzoekende en had betrekking op de telefonische afhandeling door Destion na een toewijzing. De klacht is inmiddels door Destion afgehandeld.

Twee lopende klachten, gemeld in 2021, zijn begin 2022 afgehandeld.

Er is een klacht gemeld bij de huurcommissie. Dit ging over vocht in de woning. Destion is door de huurcommissie in deze zaak in het gelijk gesteld.

3.10. Structurele netwerken

Het onderhouden van externe netwerken is belangrijk voor verdere ontwikkelingen bij Destion. We blijven focussen op veranderingen en het mogelijk initiëren van nieuwe initiatieven en de doorontwikkeling van Destion. De directeurbestuurder en medewerkers nemen daarom dan ook deel aan diverse netwerken. In 2022 waren dat de onderstaande netwerken.

Structurele netwerken in 2022	
Domaas, samenwerkingsverband 10 woningcorporaties Limburg	Wilbert Pothoff
Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties	Wilbert Pothoff
Platform Limburgse Woningcorporaties	Wilbert Pothoff
Platform Noord-Limburgse woningcorporaties	Wilbert Pothoff
Kring Financieel Managers Brabant Oost / Limburg	Frans Jeuken
Domaas, overleg Financiële medewerkers	Frans Jeuken
Treasurers Platform Finance Ideas	Frans Jeuken / Frank Havens
Vastgoed Sociëteit Land van Cuijk en Maasduinen	Robert Weijers
Vastgoed Sociëteit Noord-Limburg	Robert Weijers
Veiligheidsregio Limburg-Noord	Diana Geene
Keten overstijgend netwerkoeverleg gemeente Gennep	Edwin Gijsbers
Keten overstijgend netwerkoeverleg gemeente Bergen	Edwin Gijsbers
Cover, Vereniging voor communicatiemedewerkers bij corporaties	Gaby van Tankeren

3.11. Verbindingen en/of nevenverbindingen met andere rechtspersonen

Destion heeft geen verbindingen en/of nevenverbindingen binnen de stichting of met andere rechtspersonen. Wij zijn ervan overtuigd dat mede daardoor het interne en externe toezicht optimaal en op transparante wijze kan worden uitgeoefend.

3.12. Werkterrein en overig bezit

Destion richtte zich bij haar activiteiten in 2022 uitsluitend op de kerntaken zoals die in de statuten en de Woningwet zijn benoemd en zijn toegestaan. Met het vaststellen van het ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk" heeft Destion in vervolg op eerdere ondernemingsplannen onder andere gekozen voor een verdere transformatie van haar vastgoedportefeuille. Dit betekent het afbouwen van het aantal gezinswoningen en het daarvoor in de plaats bouwen van zogenaamde levensloopbestendige woningen en kleine appartementen.

Maar ook het verder uitbreiden met maatschappelijk en zo nodig zorgvastgoed is in dit plan benoemd. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is het onderhouden van de contacten en overleggen met de vele belanghouders in de regio onontbeerlijk. Behalve met dorpsraden, ouderenbonden en dergelijke, is ook overlegd én samengewerkt met diverse professionele organisaties zoals zorgpartijen en onderwijsorganisaties.

4. Huurders en overige belanghouders Destion

4.1. Huurders

De huurders zijn de belangrijkste belanghouders van Destion! We zien de laatste jaren een steeds sterker veranderend spectrum aan huurders waarbij vooral de aard en herkomst van de huurders enorm varieert. Ook zien we steeds meer lang hurende huurders vertrekken en nieuwe huurders die voor een kortere periode gaan huren. In het ondernemingsplan "Mensenwerk" is hier dan ook in verschillende opzichten rekening mee gehouden. Bij het opstellen en uitvoeren van beleid dat de huurders persoonlijk raakt, houden we dan ook volop rekening met de achtergronden van de individuele huurder. Hier uitvoering aan geven blijkt overigens nog niet zo eenvoudig en is en blijft nog steeds een grote uitdaging.

De trend dat het aandeel oudere huurders sterk groeit, heeft zich in 2022 ten opzichte van vorig jaar gestabiliseerd. In 2022 was 28% van de huurders ouder dan 75 jaar (2021: 27%), 52% was ouder dan 65 jaar (2021: 51%) en 70% was ouder dan 55 jaar (2021: 70%). 105 huurders (5%) waren 30 jaar of jonger. Slechts 26 huurders (1%) waren 25 jaar of jonger. Dit is vergelijkbaar met vorig jaar.

Door de veranderende doelgroepen neemt niet alleen de vraag naar levensloopbestendige woningen toe, maar ook blijft de vraag naar kleine appartementen voor jongeren en ouderen toenemen. De toekomstige focus ligt dan ook vooral op deze woningtypes.

4.2. Huurdersraad Destion

De belangen van de huurders van Destion worden door de Huurdersraad van Destion behartigd. De Huurdersraad is dan ook een belangrijke partij bij het tot stand komen en de vaststelling van het beleid van Destion. In veel kwesties die de huurders en woningzoekenden raken, heeft deze raad een adviserende of goedkeurende rol.

In 2022 heeft de Huurdersraad zijn derde magazine – *Huurderspraak* – uitgegeven. Ook heeft de Huurdersraad een eigen website waarop alle nieuwsberichten, vergaderverslagen, informatie en documenten m.b.t de Huurdersraad te vinden zijn. De Huurdersraad is een autonome belangenbehartiger die onafhankelijk van Destion opereert.

De Huurdersraad werkt volgens een door henzelf vastgesteld reglement. Destion werkt samen met de Huurdersraad op basis van een samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomst is in lijn met de Overlegwet op en vastgesteld.

De Huurdersraad wordt secretariaal ondersteund door de bestuurssecretaris van Destion. Deze zorgt onder andere voor de administratieve werkzaamheden, het voorbereiden en de verslaglegging van de huurdersraadsvergaderingen.

De Huurdersraad van Destion heeft in 2022 vier keer vergaderd. Deze vergaderingen zijn openbaar, dus huurders kunnen deze bijwonen. Daarnaast zijn er diverse projectbijeenkomsten geweest, onder andere met de drie gemeenten over de prestatieafspraken. Bij het maken van de prestatieafspraken voor 2023 met de drie gemeenten, was de Huurdersraad intensief betrokken. Hiervoor namen per gemeente twee leden (indien mogelijk) uit de betreffende gemeente deel aan het overleg hierover. Nadat de concepten gereed waren, zijn deze door de voltallige Huurdersraad goedgekeurd.

De vergaderingen worden gepland rondom de besluitvormingsmomenten van Destion, zoals: huurprijsbeleid, activiteitenplan en begroting en jaarverslag en jaarrekening. De vergaderstructuur is zodanig dat de directeurbestuurder en huurderscommissarissen van Destion een informerende en raadplegende bijdrage leveren in de vergadering.

4.2.1. Organisatiekosten Huurdersraad

Voor het opstellen en uitgeven van het magazine *Huurderspraak* en het inrichten van een eigen website, heeft de Huurdersraad kosten gemaakt. De kosten die door, of ten behoeve van de Huurdersraad Destion zijn gemaakt, worden door Destion vergoed. In 2022 is hiervoor in totaal € 29.696 uitgegeven wat uitkomt op € 12,70 per zelfstandige huurwoning.

In 2022 zijn onder andere over de onderstaande onderwerpen adviezen door de Huurdersraad verstrekt:

- Jaarverslag en jaarrekening Destion 2021
- Activiteitenplan en begroting Destion 2023
- Prestatieafspraken 2023 Destion en gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar.

4.3. Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden dat zich bij Destion heeft ingeschreven kwam eind 2022 uit op ruim 6.850 (2021: 6.300). 76% van de woningzoekenden woont al zelfstandig in een huur- of koopwoning. Vorig jaar was dit 74%. Inschrijven bij Destion kan digitaal en kosteloos en is daardoor dus erg makkelijk en laagdrempelig. Het aantal actieve woningzoekenden (woningzoekenden die op het woningaanbod hebben gereageerd) kwam in 2022 uit op 1.674 (2021: 1.719). Er zijn veel ouderen op zoek naar een levensloopbestendige woning. Een flink deel van de vrijkomende seniorenwoningen wordt toegewezen aan senioren die een eigen woning achterlaten.

Hieronder staat een overzicht van woningzoekenden die een voorkeursplaats hebben aangegeven of geen specifieke voorkeur hebben. Niet alle mensen geven bij het inschrijven als woningzoekende een dorp van hun voorkeur aan. Ook vullen sommige woningzoekenden in het geheel niets in. Vandaar dat het totale aantal in de onderstaande tabel afwijkt van het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden.

Voorkeursdorp en gewenst woningtype dat woningzoekenden hebben aangegeven

Gewenste plaats	Appartement	Gezinswoning	Klein app.	Kleine woning	Senioren App.	Senioren woning	Woonwagen	Totaal
Bergen	160	675	10	39	46	780	9	1.719
Afferden	19	98		5	3	137		262
Bergen	45	128		6	12	108	5	304
Nieuw Bergen	65	288	8	18	19	258	3	659
Siebengewald	9	59		3	1	117		189
Well	17	77	2	5	11	131	1	244
Wellerlooi	5	25		2		29		61
Gennep	330	686	22	53	84	531	8	1.714
Gennep	265	438	17	39	63	245	7	1.074
Heijen	10	64		7	4	70		155
Milsbeek	31	98	3	3	6	138		279
Ottersum	21	77	2	3	11	49	1	164
Ven-Zelderheide	3	9		1		29		42
Mook en Middelaar	286	598	25	53	59	284	3	1.308
Middelaar	5	15		4	1	41		66
Molenhoek	173	270	11	25	35	122	3	639
Mook	108	313	14	24	23	121		603
Geen voorkeursdorp	453	949	45	106	41	226	6	1.826
Eindtotaal	1.229	2.908	102	251	230	1.821	26	6.567

4.4. Senioren

De vergrijzing zal de komende jaren verder aanhouden en ook daarna niet snel afnemen. De huidige woningvoorraad van Destion is hier nog niet voldoende op afgestemd. Om een deel van de verder groeiende groep senioren in de toekomst passende huisvesting te kunnen bieden, zal het aantal levensloopbestendige woningen en eventuele geclusterde appartementen dan ook verder moeten worden uitgebreid. De gelijkvloerse levensloopbestendige woningen zijn behalve voor ouderen, ook voor jongere doelgroepen geschikt en daarmee een goede en duurzame investering. In 2022 werd er wel gebouwd aan nieuwe levensloopbestendige woningen, maar zijn deze nog niet opgeleverd en in gebruik genomen. Wel zijn er 19 woon-zorgappartementen met een gezamenlijke huiskamer in Ottersum opgeleverd en deels in gebruik genomen.

4.5. Starters en kleine huishoudens

Voor starters en kleine huishoudens is het op de huidige woningmarkt nog steeds moeilijk om een geschikte (koop)woning of appartement te vinden. Niet alleen het kopen van een betaalbare woning is uitermate lastig, ook zijn er onvoldoende geschikte kleinere huurwoningen beschikbaar. Gezien onze portefeuillestrategie die bij de wederopbouw na de tweede wereldoorlog sterk gericht was op gezinswoningen en later vanaf de jaren negentig op levensloopbestendige woningen, zijn er voor alleenstaanden onvoldoende woningen beschikbaar. De levensloopbestendige woningen zijn wel geschikt voor deze doelgroep, maar gaan bij een toewijzing eerst met voorrang naar de oudere woningzoekenden.

In de prestatieafspraken die we met de Huurdersraad en de drie gemeenten maken, blijven we dan ook waar mogelijk afspraken maken over het toevoegen van kleine appartementen in de diverse dorpen. Daarbij zijn we aangewezen op de gemeenten, maar vooral ook op projectontwikkelaars. Op deze wijze hopen we tegemoet te kunnen komen aan de steeds groter wordende vraag naar kleine betaalbare appartementen voor alleenstaanden.

4.5.1. *Energiecrisis*

We verwachten dat de vraag naar kleinere woningen zal gaan toenemen als gevolg van de energiecrisis die in 2022 op ons af is gekomen. De lagere energielasten bij kleine woningen en appartementen zullen steeds vaker een reden zijn voor woningzoekenden met een smalle beurs om voor deze woonvorm te kiezen. Vooral de kleinere nieuwbouwwoningen met een A+++energie-index, hebben een zeer laag energieverbruik en dus lagere (woon)lasten.

4.6. Overige belanghouders

Naast huurders en woningzoekenden, heeft Destion te maken met een omvangrijk aantal maatschappelijke belanghouders. Belanghouders betrekken we bij het bepalen van beleid en zo nodig bij de realisatie van onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouwprojecten. Destion ziet zich daardoor als een belangrijke netwerkorganisatie die samen met het brede palet aan organisaties en partijen, werkt aan de gezamenlijke doelstellingen; het bevorderen van het wonen en vooral de leefbaarheid in de kernen waar we actief zijn.

4.6.1. *Gemeenten*

Met de drie gemeenten is overleg geweest over de te maken prestatieafspraken. Hierin worden afspraken gemaakt over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Maar de afspraken gaan ook in op eventuele gewijzigde nieuwbouwproductie van sociale huurwoningen en de duurzaamheid van de woningvoorraad. Om deze volkshuisvestingsdoelen te kunnen bereiken, is een goede samenwerking tussen de belangrijkste stakeholders van groot belang. Dat zijn in eerste instantie woningcorporaties, gemeenten en Huurdersraad. Er wordt verondersteld dat zij prestatieafspraken maken waarin de bijdrage van woningcorporaties aan de gemeentelijke woonvisie is vastgelegd. Kort gezegd zijn dit afspraken over het treffen van voorzieningen in het belang van de volkshuisvesting.

In de prestatieafspraken die we met de gemeenten maken, nemen we de onderwerpen uit de woonvisie mee. Sommige plannen kunnen eenvoudig worden gerealiseerd, maar voor bijvoorbeeld de bouw van nieuwe woningen, zijn we afhankelijk van bouwlocaties. Het is niet makkelijk om geschikte grondposities te verkrijgen.

In 2022 zijn met de gemeente Mook en Middelaar prestatieafspraken gemaakt. Met de gemeenten Gennep en Bergen nog niet. Afspraken met deze gemeenten moeten in 2023 verder worden uitgewerkt.

4.6.2. *Nationale prestatieafspraken*

Op 30 juni 2022 heeft minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Nationale prestatieafspraken gemaakt met Aedes, de Woonbond en de VNG. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks circa 1,7 miljard euro aan investeringsruimte vrij dat dient te worden ingezet voor:

- Verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen;
- Huurmatiging en huurverlaging voor de laagste inkomens;
- Vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen;
- Opheffen van E-, F- en G-labels in corporatiesector na 2028;
- Woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen;
- Leefbare, veilige en sociale wijken.

Het zijn ambitieuze plannen en afspraken op nationaal niveau, die moeten doorklinken in de gemeentelijke prestatieafspraken. Maar er is ook een nieuwe wet aangekondigd die de regievoering van de overheid in de volkshuisvesting moet versterken. Na 2015, 2017 en 2022 zal in 2024 de Woningwet daarvoor opnieuw worden aangepast. De vraag rijst wel: gaat het weer ingewikkelder worden of werkbaar en overzichtelijk?

4.6.3. *Bestuurlijk/ambtelijk overleg*

Met de drie gemeenten, Bergen, Gennep en Mook en Middelaar, is in 2022 per gemeente op bestuurlijk en ambtelijk niveau overleg geweest. In deze overleggen is gesproken over de diverse bouwprojecten waarmee we in de gemeente doende zijn, maar ook over de sociale en maatschappelijke kwesties waarmee we als partijen te maken hebben. In reguliere netwerkoverleggen bespreken we met gemeenten en andere maatschappelijke organisaties de kritische en schrijnende woonsituaties. Het huisvesten van statushouders en, sinds de Russische inval, vluchtelingen uit Oekraïne, en steeds vaker ook mensen die beschermd of begeleid moeten wonen, vraagt om een goede samenwerking en afstemming met de gemeenten.

4.6.4. *Hennepconvenant Limburg*

Destion heeft het Hennepconvenant Limburg meeondertekend. Overeenkomstig dit drugsaanpakproject werken we samen met andere organisaties aan de bestrijding en voorkoming van hennepsteelt in Limburg. Indien blijkt dat er sprake is van hennepsteelt of andere verboden handelingen conform de Opiumwet in een van onze woningen, gaan wij -na toetsing op juridische haalbaarheid en conform het vigerende beleid- over tot het opstarten van een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst met de betreffende huurder.

4.6.5. *Zorgorganisaties ouderenzorg en mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking*

Door het aangescherpte indicatiebeleid voor opname in een verpleeghuis, komt een steeds kleiner aantal ouderen in aanmerking voor een opname in een verpleeghuis. Vaak hebben de mensen die daar niet voor in aanmerking komen, toch behoefte aan een vorm van beschermd en verzorgd wonen met in de nabijheid welzijn bevorderende voorzieningen. Om die reden blijven we in diverse kernen levensloopbestendige woningen, met als het mogelijk is zogenaamde huiskamers voor ouderen, bouwen. Met deze voorzieningen verwachten we in de toekomst een deel van de ouderen die zijn aangewezen op welzijns- en zorgdiensten, eventueel samen met zorgpartijen, te ondersteunen in het wonen en welzijn in hun eigen dorp.

Daarbij richt Destion zich vooral op het realiseren van de zelfstandige levensloopbestendige woningen. Om het leven lang wonen in de eigen vertrouwde omgeving voor veel zorgbehoevende ouderen mogelijk te maken, dienen zorgaanbieders de levering van zorg en een deel welzijn voor hun rekening te nemen. We hebben in 2022 met diverse zorgorganisaties gesproken over deze veranderende zorg- én welzijnsfunctie en zoeken samen naar toekomstbestendige oplossingen.

De Zorggroep

De Zorggroep is vanaf het begin van deze eeuw een belangrijke belanghouder voor Destion. Deze zorgorganisatie huurt het woon-zorggebouw Maasduinen Staete in Nieuw Bergen en twee groepswoningen voor 14 dementerende ouderen in woon-zorgzone Eldershof in Well.

In Maasduinen Staete bevinden zich aanleunwoningen, zorgappartementen, groepswoningen voor dementerende ouderen en commerciële ruimtes. Het gebouw is in 2001 tailormade gebouwd voor de zorgorganisatie. Nu heeft de Zorggroep echter besloten de huurovereenkomst per 1 april 2025 – of zo mogelijk eerder - te laten expireren. De belangrijkste reden hiervoor is dat het gebouw ook na eventuele ingrijpende aanpassingen niet aan de huidige normen en kwaliteitseisen van de Zorggroep kan voldoen. Met de Zorggroep is in 2022 overlegd over hun aandeel en wensen bij de toekomstige exploitatie van Maasduinen Staete. Ook is er met andere belanghouders in de welzijns- en zorgketen gesproken over toekomstige huurmogelijkheden en samenwerking in Maasduinen Staete.

Proteion

De samenwerking met Proteion in 2022 was veelal nog gericht op de exploitatievraagstukken rondom het zorgcomplex Libermannhof in Gennep. In 2022 is het gebouw officieel geopend en weer vele jaren geschikt voor de zorgverlening aan psychogeriatrische en somatische zorgvragers.

Met Proteion is ook overeenstemming bereikt over hun bijdrage en rol bij de exploitatie van het woonzorgcomplex Hoenderpark aan de Korenmolen in Ottersum. Destion werkt met Proteion samen bij de woningtoewijzing en zorgverlening. Samen met Proteion en de huurders zoeken we in 2023 naar een gezamenlijk afgestemd gebruik van de gezamenlijke huiskamer.

Dichterbij

Dichterbij is in de regio de grootste zorgverlener van zorg aan mensen met een verstandelijke beperking. Destion en Dichterbij hebben al vele jaren een goede samenwerking waar het gaat over het leveren van woonruimte en andere zorghuisvesting voor de cliënten van Dichterbij. Destion huisvest meer dan 100 van hen in verschillende woningen en groepswoonings. Om tijdig te kunnen anticiperen op de steeds veranderende huisvestingsvraagstukken, overleggen we regelmatig met Dichterbij over deze ontwikkelingen en wat Destion daarin kan betekenen. In 2022 is verder overlegd over een aangepast plan voor Merovingenstraat in Mook nadat een eerder omvangrijk plan niet uitvoerbaar of haalbaar was.

Met Dichterbij wordt ook gesproken over toekomstige huurmogelijkheden voor onderdelen van Maasduinen Staete.

Stichting Helder-Beschermd Wonen

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

Stichting Helder-Beschermd Wonen wil graag het aantal groepswoonings uitbreiden. Hierover is van tijd tot tijd overleg met Destion, waarbij afgesproken is dat wanneer zich een mogelijkheid aandient, wij dit met hen zullen oppakken. Tot vandaag was dat nog niet het geval.

4.6.6. Maatschappelijke beheerstichtingen

Stichtingen Bevordering Leefbaarheid Ouderen

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

Stichtingen Multifunctioneel Centrum (MFC)

In Well, Siebengewald en Middelaar exploiteert Destion MFC's. Destion exploiteert deze gebouwen niet zelf, maar verhuurt de gebouwen en eventueel de ruimten. Omdat deze gebouwen primair een maatschappelijke doelstelling hebben, zijn er MFC-stichtingen opgericht die erop toezien dat de exploitatieafspraken die met de exploitanten zijn gemaakt, worden nagekomen. De afspraken houden in principe in dat de maatschappelijke activiteiten voldoende moeten worden geborgd, terwijl de exploitant wel de ruimte moet krijgen om commerciële activiteiten te ontplooiën.

Lijn 83 en Stichting Invitare

Met beide onderwijsinstellingen is overleg geweest over brede school 'De Samensprong' in Nieuw Bergen. Het overleg betrof de ontwikkelingen rondom 'frisse scholen' en de noodzakelijke aanpassingen van het gebouw en de installaties daarvoor. Ondanks dat dit gebouw nog geen 20 jaar oud is, blijkt aanpassing daarvan noodzakelijk.

4.6.7. Regionale Geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg

Samen met woningcorporaties in Noord- en Midden-Limburg maakt Destion gebruik van een Regionale Geschillencommissie. Deze commissie voldoet aan de vormvereisten die de Woningwet daaraan stelt. Als huurders of woningzoekenden twijfelen aan de adequate uitvoering van het beleid door Destion, kunnen zij de kwesties laagdrempelig en zonder kosten aan de commissie voorleggen. De werkwijze en bevoegdheden van de geschillencommissie zijn vastgelegd in een reglement. Huurders van Destion kunnen informatie over deze commissie vinden op onze website en worden er door de relatiemedewerkers op gewezen wanneer de situatie daarom vraagt.

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

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

Eind 2021 is er een klacht over Destion bij de regionale geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg ingediend, die begin 2022 is behandeld. De huurder wilde een renovatie nadat ze de woning had geaccepteerd. De klacht is onderling afgehandeld waardoor de geschillencommissie geen uitspraak hoefde te doen en het dossier heeft afgesloten.

4.6.8. Huurcommissie

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

In 2022 is één klacht over Destion bij de Huurcommissie ingediend. Huurder verzocht huurverlaging vanwege gestelde onderhoudsgebreken. De zaak is onderzocht en behandeld. De Huurcommissie heeft echter geoordeeld dat de woning geen gebreken heeft en wijst het verzoek tot huurverlaging af.

4.6.9. Autoriteit woningcorporaties (Aw)

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

Integrale beoordelingsbrief

Woningcorporaties krijgen jaarlijks een integrale beoordelingsbrief van de Aw. De Aw beoordeelt corporaties daarin onder andere op financiële continuïteit, of zij zich aan de regels hebben gehouden en of er risico's zijn in de governancestructuur bij de corporatie. In 2022 was de beoordeling van de Aw dat Destion op de verschillende onderdelen rechtmatig heeft gehandeld en er geen aanleiding was tot het doen van interventies. De brief is op de website van Destion voor iedereen in te zien.

Oordeel staatssteun, passendheid en huursom

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

4.6.10. Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Destion is deelnemer van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Bij de beoordeling hanteert het WSW de volgende ratio's: ICR, Loan to Value, solvabiliteit en dekkingsratio. Voor elke ratio wordt een norm gehanteerd. De financiële ratio's worden mede beoordeeld op basis van realisatie (3 jaar dVi) en op basis van prognose (5 jaar dPi). Daarnaast beoordeelt het WSW Destion aan de hand van 24 businessrisk vragen. Hieronder lichten we de scores toe. Daaruit valt op te maken dat de financiële continuïteit van Destion goed op orde is.

Interest Coverage Ratio (ICR)

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

In 2022 kwam de ICR uit op 2,09 (2021: 2,13)

Loan to Value

De loan to value laat zien welk deel van de waarde van het bezit is gefinancierd met vreemd vermogen. Dus de financiering uitgedrukt in een percentage van de waarde van het bezit. Met de waarde wordt de beleidswaarde bedoeld. Het streven is om de loan to value de komende jaren te verlagen. Het WSW hanteert een maximale norm van 85%, Destion hanteert een norm van 70%.

In 2022 was sprake van een loan to value van 40,5% (2021: 51%)

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding weer tussen de leningen en de marktwaarde van de woningen die bij het WSW in onderpand zijn gegeven. Hiermee wordt bepaald of de marktwaarde van het bezit voldoende is om de schuldpositie af te lossen. Het WSW hanteert een maximale norm van 70%, Destion hanteert een norm van 50%.

De dekkingsratio van Destion in 2022 kwam uit op 16,6% (2021: 18,6%)

Onderpandratio

In 2021 is de onderpandratio toegevoegd door het WSW. Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (ongeacht DAEB of niet-DAEB) waarop het WSW het recht van hypotheek heeft gevestigd voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. Het WSW hanteert een (maximale) norm van 70%.

De onderpandratio van Destion in 2022 is 16,4% (2021: 16,7%)

4.6.11. Aedes, Vereniging van woningcorporaties

Destion is vanaf 2016 om meerdere redenen geen lid meer van Aedes, de Vereniging van woningcorporaties. We waren onder andere van mening dat Aedes onvoldoende aandacht had voor de diversiteit van woningcorporaties en onvoldoende opkwam voor de belangen van woningcorporaties. Aedes vervult de werkgeversorganisatie rol binnen de corporatiesector en overlegt daarvoor met de sociale partners over de werknemerszaken.

Dat we geen lid zijn van Aedes, wil niet zeggen dat we ons niet houden aan de governancecode die door de branche in het leven is geroepen. In 2022 hebben we dan ook overeenkomstig deze code gehandeld.

Aedes benchmark

Het vorenstaande betekent dat Destion uiteraard ook deelneemt aan de Aedes benchmark. In 2022 heeft dit op het onderdeel bedrijfsvoering geleid tot een B score en op de overige drie onderdelen een A-score. Deze score is lager dan in 2021 (AAAA). De scores zijn overigens geen doel op zich, maar als deze goed zijn, is dat het resultaat van een efficiënte en doelmatige bedrijfsvoering en het centraal stellen van de huurders bij onze dienstverlening.

Volkshuisvestelijke samenwerkingsverbanden

Destion maakt in 2022 deel uit van twee regionale samenwerkingsverbanden in de corporatiesector, dit zijn:

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

5. Woningverhuur en verkoop

5.1. Woningvoorraad en woningverkoop

Het voorraadbeleid van Destion is dat de woningvoorraad zeker niet afneemt, maar transformeert van sterk eengezinswoning gericht naar meer levensloopbestendige woningen en kleine appartementen. Destion heeft in 2009 een verkoopbeleid vastgesteld waarin oorspronkelijk 553 woningen voor verkoop zijn gelabeld. In 2022 hebben we, gezien de toegenomen vraag naar huurwoningen, 33 woningen teruggetrokken als verkoopwoning. Tot en met 2022 zijn er op basis van dit verkoopbeleid 256 bestaande eengezinswoningen verkocht. In 2022 zijn er 10 bestaande gezinswoningen verkocht. In 2022 zijn 19 woon-zorgappartementen in Ottersum en vier sociale pensions in Gennep opgeleverd. Hierdoor is het totaal aantal verhuureenheden met 13 toegenomen. De volgende tabellen laten per gemeente en kernen een overzicht zien van de woningvoorraad op 31 december 2022, verdeeld naar huurprijsklassen. Deze prijsklassen zijn overigens in 2022 niet gewijzigd.

*Woningvoorraad per gemeente naar prijsklasse per 31 december 2022**

Gemeente/ huurprijsklasse in €	< 442,46	442,46-633,25	633,25-678,66	>678,66	Totaal
Bergen	123	985	104	27	1.239
Gennep	27	466	42	13	548
Mook en Middelaar	78	426	19	8	531
Heumen		9			9
Totaal absoluut	228	1.886	165	48	2.327
Totaal relatief	9,81%	81,03%	7,10%	2,06%	100%

* exclusief Maasduinen Staete, en groepswoningen De Zorggroep en Dichterbij

*Woningvoorraad gemeente Bergen naar prijsklasse per 31 december 2022**

Kern / huurprijsklasse in €	< 442,46	442,46-633,25	633,25-678,66	>678,66	Totaal
Afferden	20	153	10	1	184
Nieuw Bergen en Bergen	60	477	71	22	630
Siebengewald	9	147	5	1	162
Well	28	149	14	3	194
Wellerlooi	6	59	4	0	69
Totaal absoluut	123	985	104	27	1239
Totaal relatief	9,93%	79,50%	8,39%	2,18%	100%

* exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen De Zorggroep en Dichterbij

*Woningvoorraad gemeente Gennep naar prijsklasse per 31 december 2022**

Kern / huurprijsklasse in €	< 442,46	442,46-633,25	633,25-678,66	>678,66	Totaal
Heijen	8	108	7	1	124
Milsbeek	5	134	1	0	140
Ven-Zelderheide	1	27	3	0	31
Ottersum	8	142	11	10	171
Gennep	5	55	20	2	82
Totaal absoluut	27	466	42	13	548
Totaal relatief	4,93%	85,04%	7,66%	2,37%	100%

* exclusief Libermannhof en groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad gemeente Mook en Middelaar naar prijsklasse per 31 december 2022*

Kern / huurprijsklasse in €	< 442,46	442,46-633,25	633,25-678,66	> >678,66	Totaal
Molenhoek	37	180	11	1	229
Mook	41	219+2	4	3	269
Middelaar	0	25	4	4	33
Totaal absoluut	78	426	19	8	531
Totaal relatief	14,74%	80,15%	3,59%	1,51%	100 %

* exclusief groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad gemeente Heumen naar prijsklasse per 31 december 2022

Kern / huurprijsklasse in €	< 442,46	442,46-633,25	633,25-678,66	> 678,66	Totaal
Heumen	0	9	0	0	9
Totaal absoluut		9			9
Totaal relatief		100%			100%

Bij het toewijzen van de sociale huurwoningen in 2022 is, zoals in de wet is bepaald, rekening gehouden met de vastgestelde passendheidsnorm. De huurprijsgrenzen van de huurtoeslagcategorieën zijn daarbij leidend en een huurprijs tot en met € 633,25 behoorde tot de categorie betaalbaar. Bovenstaande tabellen laten zien dat in 2022 90,84% van de woningen binnen deze categorie valt.

De vastgoedportefeuille van Destion bestaat zoals eerder geschreven, nog steeds voor het grootste deel uit gezinswoningen. Dit is met name het gevolg van de naoorlogse wederopbouw en de vraag naar gezinswoningen met grote tuinen. Maar de behoefte naar deze huurwoningen neemt af terwijl de vraag naar levensloopbestendige woningen en kleine woningen voor alleenstaanden steeds verder toeneemt. Als gevolg van de krapte op de woningmarkt die in de economische crisis van 2008 – 2015 is toegenomen, is de vraag naar woningen, en dus ook sociale huurwoningen erg groot. Dit alles wijkt af van de eerdere demografische verwachtingen zoals die nog niet zo lang geleden waren opgesteld. Maar deze vraag past ook niet in de lange termijnvisie van Destion. Omdat we verwachten dat deze krapte binnen enkele jaren wordt ingelopen, houden we nog steeds vast aan onze transformatiestrategie. We denken dat wanneer het aanbod koopwoningen en de financierbaarheid ervan zal toenemen, de vraag naar huurwoningen door jongeren zal afnemen. Ook de vergrijzing van huurders van Destion (in 2022 was 28% 75-plus), zal op relatief korte termijn ervoor zorgen dat er meer huurwoningen beschikbaar komen.

Het huurbeleid van de overheid zorgt ervoor dat vrijwel alleen nog eenpersoonshuishoudens met een inkomen onder € 40.765 of meerpersoonshuishoudens met een inkomen onder € 45.014 (prijspeil 2022) in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. 7,5% van de vrijkomende woningen mogen we vrij toewijzen. Deze ruimte gebruiken we voor huurders die doorstromen.

In de volgende tabellen is per gemeente en dorp het aantal woningen van een bepaald type aangegeven.

Woningvoorraad per gemeente en type per 31 december 2022*

Gemeente /woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	Klein app.	Kleine woning	Woon-wagen	Sociaal pensioen	Totaal
Bergen	708	24	332	60	79	32	4	0	1.239
Gennep	274	0	151	86	33	0	0	4	548
Mook en Middelaar	274	6	76	66	80	25	4	0	531
Heumen					9			0	9
Totaal absoluut	1.256	30	559	212	201	57	8	4	2.327
Totaal relatief	53,98%	1,29%	24,02%	9,11%	8,64%	2,45%	0,34%	0,17%	100%

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

Woningvoorraad Bergen per kern en type per 31 december 2022*

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	Klein app.	Kleine Woning	Woon-wagen	Sociaal pensioen	Totaal
Afferden	89	5	76	0	12	2	0	0	184
Nieuw Bergen/ Bergen	361	19	123	34	63	26	4	0	630
Siebengewald	104	0	51	2	3	2	0	0	162
Well	101	0	66	24	1	2	0	0	194
Wellerlooi	53	0	16	0	0	0	0	0	69
Totaal absoluut	708	24	332	60	79	32	4	0	1.239
Totaal relatief	57,14%	1,94%	26,8%	4,84%	6,38%	2,58%	0,32%	0%	100%

* exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen De Zorggroep en Dichterbij

Woningvoorraad Gennep per kern en type per 31 december 2022*

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	Klein app.	Kleine woning	Woon-wagen	Sociaal pensioen	Totaal
Heijen	80	0	42	0	2	0	0	0	124
Gennep	6	0	16	49	7	0	0	4	82
Milsbeek	80	0	44	0	16	0	0	0	140
Ven-Zelderheide	15	0	15	0	1	0	0	0	31
Ottersum	93	0	34	37	7	0	0	0	171
Totaal absoluut	274	0	151	86	33	0	0	4	548
Totaal relatief	50,00%	0%	27,55%	15,69%	6,02%	0,0%	0%	0,73%	100%

* exclusief Libermannhof en groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad Mook en Middelaar per kern en type per 31 december 2022*

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	Klein app.	Kleine woning	Woon-wagen	Sociaal pensioen	Totaal
Molenhoek	103	0	24	60	38	0	4	0	229
Mook	158	6	32	6	42	25	0	0	269
Middelaar	13	0	20	0	0	0	0	0	33
Totaal absoluut	274	6	76	66	80	25	4	0	531
Totaal relatief	51,60%	1,13%	14,31%	12,43%	15,07%	4,71%	0,75%	0%	100%

* exclusief groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad Heumen en type per 31 december 2022

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	Klein app.	Kleine woning	Woon-wagen	Sociaal pensioen	Totaal
Heumen	0	0	0	0	9	0	0	0	9
Totaal absoluut	0	0	0	0	9	0	0	0	9
Totaal relatief	0	0	0	0	100%	0	0	0	100%

5.2. Woningmutaties en leegstand

Mede door de grote vraag naar huurwoningen heeft Destion geen structurele leegstand binnen haar woningbezit. De huurderving als gevolg van woningmutaties is de laatste jaren wel toegenomen. Door het groter aandeel oudere huurders dat de woning verlaat, worden ook veel woningen gemuteerd die verouderd zijn, van relatief slechte kwaliteit en vaak met behoorlijk veel zelf aangebrachte veranderingen. In 2022 bedroeg de woningleegstand 0,45% (2021 0,52%).

In 2022 zijn van 165 woningen de huurovereenkomsten geëindigd. Van deze woningen wordt een klein deel verkocht en de overige worden opnieuw verhuurd. 162 bestaande en nieuwbouwwoningen zijn in 2022 toegewezen aan een nieuwe huurder. De mutatiegraad komt in 2022 uit op 7,09% (2022: 6,51%). Alle toegewezen woningen behoren tot de categorie sociale huurwoningen.

De volgende tabellen laten per gemeente en dorp zien van welke soorten woningen, die later weer opnieuw verhuurd werden, in 2022 de huurovereenkomst werd opgezegd.

Woningverhuringen 2022

Gemeente/kern	Gezins woning	Gezins app.	Senioren woning	Senioren app.	Klein app.	Kleine woning	Woon-wagen	Sociaal pensioen	Totaal
Bergen	26	1	35	7	7				76
Afferden	4		11		1				16
Bergen					1				1
Nieuw Bergen	10	1	9	1	5				26
Siebengewald	7		3	1					11
Well	3		9	5					17
Wellerlooi	2		3						5
Gennep	11		12	16	5			4	48
Gennep	1			10	1			4	16
Heijen	2		4		1				7
Milsbeek	6		4		1				11
Ottersum	2		2	6	2				12
Ven-Zelderheide			2						2
Heumen					2				2
Heumen					2				2
Mook en Middelaar	11	1	9	5	7	2	2		36
Middelaar	2		2						4
Molenhoek	2		4	4	2		2		14
Mook	7		3	1	5	2			18
Eindtotaal	48	1	56	28	21	2	2	4	162

5.3. Toewijzen van woningen

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

Bij het toewijzen van levensloopbestendige nieuwbouwwoningen maken we gebruik van maatwerktoewijzingen. Hier wijzen we de woningen met voorrang toe aan oudere lang hurende huurders van Destion die in het dorp/de gemeente wonen waar de woningen zijn gerealiseerd. Omdat er in 2022 geen levensloopbestendige nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd, is dit niet voorgekomen.

Vrijkomende huurwoningen zijn in 2022 op drie manieren aangeboden en gepubliceerd:

- we plaatsen het aanbod op de website van Destion;
- we versturen het aanbod per mail naar de geregistreerde woningzoekenden die hebben aangegeven het huuraanbod te willen ontvangen;
- in MijnDestion staat het huuraanbod, waar de geregistreerde woningzoekende direct kan reageren.

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

5.3.1. Europese beschikking

Jaarlijks moeten we minimaal 92,5% van onze vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan eenpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 40.765 of meerpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 45.014 (prijspeil 2022). 7,5% mogen we toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. Deze ruimte gebruiken we voor onze trouwe huurders die willen doorstromen.

Deze norm gaat niet alleen over de woningtoewijzingen door Destion, maar neemt ook de toewijzingen van intermediaire verhuurders mee. Met deze partijen hebben we hierover afspraken gemaakt.

In 2022 zijn we binnen deze 7,5% gebleven. Er zijn 9 woningen toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. Per saldo is dit 5,56% van al onze sociale huurwoning toewijzingen in 2022.

5.3.2. Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten aan ten minste 95% van de huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag, woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens verhuren. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is. Destion kiest primair voor de nullijn. We hebben in 2022 alle woningen passend toegewezen.

5.3.3. Woningruil

Voor huurders van Destion is het onder voorwaarden mogelijk om hun huurwoning te ruilen. Hiermee willen we de woonkeuzevrijheid en mobiliteit van onze huurders bevorderen zonder dat men zich daarvoor hoeft in te schrijven. De website van Destion is hiervoor voorzien van een 'prikbord' waarop iemand de gewenste ruiling kenbaar kan maken. In 2022 hebben op basis van woningruil 9 huishoudens met elkaar gewisseld van woning.

5.3.4. Woningaanbod 2022

De onderstaande tabellen laten per gemeente het aantal geadverteerde woningen en reacties per dorp en woningtype in 2022 zien. De woningen die zijn verkocht, geruild en de woningen die zijn aangeboden aan urgenten of statushouders zijn hierin niet opgenomen. We zien dat gemiddeld het aantal reacties in alle drie de gemeenten verder is toegenomen. De gemiddelde inschrijftijd bedroeg 90 maanden. Vorig jaar was dit 75 maanden. Deze varieert enorm per dorp en type woning, met een spreiding van 2 jaar tot ruim twintig jaar.

Reacties 2022 gemeente Mook en Middelaar

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Mook en Middelaar	20	3.873	194	98	42
Middelaar	2	347	174	136	55
Seniorenwoning	2	347	174	136	55
Molenhoek	7	1.276	182	74	36
Gezinswoning	1	268	268	92	50
Klein appartement	1	200	200	97	70
Seniorenappartement	2	233	117	61	11
Seniorenwoning	3	575	192	70	36
Mook	11	2.250	205	106	43
Gezinswoning	5	1.443	289	87	47
Klein appartement	2	337	169	77	52
Kleine woning	1	168	168	77	72
Seniorenappartement	1	81	81	58	58
Seniorenwoning	2	221	111	219	1

Reacties 2022 gemeente Bergen

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Bergen	51	7.268	143	88	26
Afferden	12	1.886	157	98	29
Gezinswoning	3	576	192	73	44
Seniorenwoning	9	1.310	146	106	24
Bergen	1	131	131	93	49
Klein appartement	1	131	131	93	49
Nieuw Bergen	14	2.335	167	90	21
Gezinswoning	9	1.585	176	87	21
Klein appartement	1	133	133	58	27
Seniorenappartement	1	119	119	24	20
Seniorenwoning	3	498	166	130	18
Siebegewald	8	1.253	157	99	37
Gezinswoning	5	876	175	61	42
Seniorenwoning	3	377	126	161	27
Well	14	1.380	99	76	15
Gezinswoning	2	289	145	62	45
Seniorenappartement	4	263	66	68	17
Seniorenwoning	8	828	104	84	6
Wellerlooi	2	283	142	66	58
Gezinswoning	2	283	142	66	58

Reacties 2022 gemeente Gennep

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Gennep	22	3.792	172	86	37
Gennep	1	252	252	138	26
Gezinswoning	1	252	252	138	26
Heijen	7	1.338	191	80	44
Gezinswoning	3	774	258	84	51
Seniorenwoning	4	564	141	77	40
Milsbeek	7	1.368	195	81	37
Gezinswoning	5	988	198	64	38
Klein appartement	1	158	158	63	63
Seniorenwoning	1	222	222	181	8
Ottersum	5	615	123	64	40
Klein appartement	2	233	117	63	36
Seniorenappartement	1	68	68	44	33
Seniorenwoning	2	314	157	75	48
Ven-Zelderheide	2	219	110	153	7
Seniorenwoning	2	219	110	153	7

Reacties 2022 gemeente Heumen

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Heumen	2	320	160	85	21
Heumen	2	320	160	85	21
Kleine woning	2	320	160	85	21

De wachttijd is de tijd tussen een eerste reactie van de woningzoekende op een woning tot het moment dat deze een woning accepteert. Deze tijd meet de reële en actieve zoektijd en is beduidend korter dan de inschrijftijd. Zo zien we dat deze tijd in Mook en Middelaar 42 maanden bedraagt, in Gennep en Bergen is deze respectievelijk 37 en 26 maanden. In de gemeente Heumen was deze 21 maanden. De wachttijden variëren per woning van nog geen maand tot ruim 7 jaar.

5.4. Woonfraude

Destion is actief in kleine kernen met veelal een grote sociale controlestructuur. De kans op woonfraude is hierdoor relatief klein, maar helaas niet te voorkomen. De medewerkers van Destion zijn alert op woonfraude, we letten op signalen die op fraude kunnen wijzen. We hebben in 2022 een drietal huurders aangeschreven dat ze zelf de woning moeten bewonen en deze niet mogen onderverhuren.

5.5. Huisvesten statushouders

Asielzoekers worden statushouders (of vergunninghouders) zodra ze een verblijfsvergunning krijgen. Ze gaan dan deel uitmaken van de Nederlandse samenleving. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) koppelt deze vergunninghouders aan gemeenten. Gemeenten moeten statushouders passende woonruimte aanbieden. Gemeenten hebben echter geen woningen en zijn daardoor bij het huisvesten van deze doelgroepen vooral aangewezen op woningcorporaties. Destion heeft daarom in de prestatieafspraken met de gemeenten aangegeven dat wij onder bepaalde voorwaarden deze taakstelling op ons nemen. Met de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar vindt regelmatig overleg plaats over de taakstelling die de gemeenten krijgen opgelegd. De volgende tabel geeft de aantallen per gemeente weer.

Gehuisveste statushouders per gemeente in 2022

Gemeente	Woningen	Statushouders
Bergen	7	27
Gennep	2	5
Mook en Middelaar	6	15
Totaal	15	44

5.6. Begeleid en beschermd wonen

Destion heeft met de gemeenten afspraken gemaakt over de huisvesting van kwetsbare mensen. Het betreft hier meestal mensen die niet in staat zijn zelfstandig te wonen, zonder dat ze daarbij passende ambulante begeleiding en ondersteuning ontvangen. Het gaat dan om mensen waarbij er een duidelijk verband is tussen wonen en zorg. Dit zijn personen die in een 24-uurs Beschermd Wonen voorziening hebben verbleven en doorstromen naar Beschermd Thuis of rechtstreeks naar wonen met individuele begeleiding. Afgelopen jaar is regionaal tussen woningcorporaties, zorgaanbieders en gemeenten veel overleg gevoerd over de groep Beschermd Wonen. Destion heeft in 2022 één woning in de gemeente Bergen toegewezen voor Beschermd Thuis.

5.7. Huurbetaling en huurincasso

Destion hanteert een 'streng' incassobeleid en doet dit vooral ten behoeve van de huurder, zodat een achterstand niet verder oploopt of wordt voorkomen. Zodra een betalingsachterstand wordt waargenomen, wordt al snel aan de bel getrokken om te voorkomen dat de schuld verder zal oplopen. Wanneer huurders in betalingsproblemen dreigen te komen, nemen medewerkers van Destion snel contact met hen op om te voorkomen dat zij in grotere (financiële) problemen terecht komen.

Met een percentage van 0,77% op 31 december 2022 is de huurachterstand hoger dan die van 2021 (0,39%). Dit wordt vooral veroorzaakt doordat een zorgaanbieder zijn betaling van december pas op 1 januari 2023 heeft verricht. Zonder deze achterstand komt de huurachterstand uit op 0,27%. Dit is beduidend lager dan de achterstand van eind 2021. Het aantal huurachterstanden was eind 2022 afgenomen van 70 naar 59 huishoudens. Het aantal huurders met een betalingsregeling is met 3 gestegen naar 22 t.o.v vorig jaar.

Ondanks alle inspanningen komt het helaas wel eens voor dat we de kantonrechter vragen om ontbinding van de huurovereenkomst vanwege een te hoge huurachterstand. In 2022 zijn er geen overeenkomsten door de rechter ontbonden. Bij 1 woning is het vonnis ten uitvoering gebracht, maar vertrok de huurder zelf.

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

5.7.1. Vroegsignalering

Door de wetwijziging kan een gemeente in actie komen voordat financiële problemen te groot zijn geworden. Mensen met problematische schulden blijken in de praktijk namelijk lang te wachten voordat ze zelf hulp inschakelen. De wijziging van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening maakt onderdeel uit van het actieplan Brede Schuldanaanpak. Het kabinet presenteerde dit actieplan in 2018. Het doel ervan is om mensen met schulden sneller te helpen. Bepaalde bedrijven en instanties mogen sinds 1 januari 2021 gemeenten waarschuwen, als zij zien dat hun klanten hun rekeningen niet betalen. Het gaat hierbij om verhuurders van woningen, drinkwaterbedrijven, energieleveranciers en zorgverzekeraars. Ze hebben hiervoor niet eerst toestemming nodig van de klant. De bedrijven en instanties geven een signaal aan de gemeente - de vroegsignalering - als hun eigen inspanningen de betalingsachterstanden niet oplossen. Het gaat dan om inspanningen zoals een betalingsregeling aanbieden en persoonlijk contact zoeken. Destion heeft met gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar een overeenkomst met afspraken omtrent vroegsignalering gesloten.

5.8. Huurprijzen nieuwbouwwoningen

Destion richt zich bij de bouw van nieuwe huurwoningen uitsluitend op sociale betaalbare huurwoningen. Alle aanvangshuren van sociale nieuwbouw huurwoningen worden bepaald op basis van het woningwaarderingssysteem. Het aantal woningwaarderingpunten, vermenigvuldigd met het (op basis van maximaal redelijke huur vastgestelde) streefhuurpercentage, bepaalt de aanvangshuurprijs. Hierbij is het streven om de aanvangshuurprijs van nieuwbouwwoningen onder de 1^e aftoppingsgrens te houden.

5.9. Verkoopbeleid bestaande woningen

Het ministerie heeft in 2009 het vastgestelde verkoopbeleid voor 553 gezinshuurwoningen door Destion goedgekeurd. In 2022 hebben we 33 woningen uit het verkoopaanbod teruggetrokken omdat de actuele vraag naar huurwoningen is opgelopen. Van de eerdere omvang zijn er daardoor nog 520 woningen geoormerkt als verkoopwoning. Dit verkoopbeleid is destijds om twee redenen ontwikkeld. In eerste instantie om de vastgoedportefeuille te transformeren naar een duurzame en toekomstbestendige samenstelling met minder gezinswoningen en meer levensloopbestendige woningen. Maar ook om op deze wijze een betaalbare koop van woningen voor een grotere doelgroep mogelijk te maken door verkoop met kortingsconstructies aan te bieden. De verkoop van de woningen wordt begeleid door de verkoopmedewerkster van Destion. Voor de waardebepaling worden externe beëdigde taxateurs ingezet. Tot en met 2022 zijn er inmiddels 256 bestaande huurwoningen verkocht.

Destion verkoopt deze woningen uitsluitend aan particulieren en niet aan andere corporaties of investeerders. Alle huurders van te verkopen woningen hebben dan ook de mogelijkheid om te allen tijde de eigen huurwoning te kopen. Bij verkoop van een bestaande woning aan (zittende) huurders, verkopen we de woning met een huurderskorting. Daarbij geldt; hoe langer men huurt, hoe hoger de korting. Wanneer de zittende huurder de woning niet wil of kan kopen, wordt deze na het opzeggen van de huurovereenkomst verkocht.

5.9.1. Verkoopresultaat 2022

De verkoop van het aantal bestaande huurwoningen was in 2022 iets lager dan we in de meerjarenbegroting op hebben genomen. (15 woningen) De daadwerkelijke notariële overdracht (verkoop) kwam uit op 10 woningen. De totale verkoopopbrengst kwam in 2022 uit op € 1.835.400. De gemiddelde verkoopprijs per woning was € 183.540. Deze verkoopopbrengst is hoger dan het daarvoor begrote gemiddelde bedrag van € 137.400 per woning. Door het verder aantrekken van de verkoopmarkt zien we dat de gemiddelde verkoopprijs t.o.v. vorig jaar (€ 170.075) weer hoger is geworden. De totale Slimmer Kopen®-korting die dit jaar werd verstrekt, bedroeg € 525.450.

5.9.2. Regulier en verkoop met erfpacht

In het verleden zijn (vooral tijdens de crisis van 2008-2015) enkele woningen verkocht met de grondkavel in erfpacht. Door de veranderde woningmarkt en de extreem lage rentestanden in de afgelopen jaren, is dit echter niet meer interessant en was er ook geen vraag meer naar. Dit heeft ertoe geleid dat we dan ook geen erfpachtmogelijkheid meer aanbieden. We hebben als gevolg van de lage rente ook gezien dat eigenaren afgelopen jaar de aangegane pacht afkopen om zodoende eigenaar te worden van de grond. In 2022 is geen erfpacht afgekocht. Er staat nog 1 woning met erfpacht geregistreerd.

5.9.3. Slimmer Kopen®

Bij Destion is het mogelijk om de woningen te kopen met het MGE-koopproduct Slimmer Kopen®. Met deze tussenvorm kan men de woning onder bepaalde voorwaarden met hoge korting kopen. De extra korting kan tot maximaal 30% oplopen. De koper bepaalt zelf de hoogte van de korting. Op basis van deze korting zijn er wettelijke afspraken middels fair-value, over de verdeling van de winst of verlies bij verkoop. In 2022 is de korting van 4 onder Slimmer Kopen® verkochte woningen afgekocht. Hiervoor was door Destion in de voorgaande jaren bij de verkoop, een Slimmer Kopen®-korting verleend van € 182.850. Nu hebben we bij deze afkopen € 340.350 terug ontvangen.

Met de gemeenten Gennep en Mook en Middelaar zijn afspraken gemaakt over eventuele terugkoop van verkochte woningen als de nieuwbouw-productie achterblijft bij het aantal verkochte woningen. In 2022 zijn geen Slimmer Kopen® woningen teruggekocht. De onderstaande tabellen laten zien welke huurwoningen in 2022 aan wie en voor welke prijs zijn verkocht.

Verkoop van bestaande huurwoningen gemeente Bergen in 2022

Verkochte huurwoningen	Verkocht aan	Verkoopvorm	Verkoopopbrengst
Molenkampweg 31, Afferden	Derden	Slimmer Kopen®	154.000
Wilhelminastraat 14, Afferden	Derden	Regulier	230.100
Frans Halsstraat 22, Nieuw Bergen	Derden	Slimmer Kopen®	147.000
Keulerstraat 21, Nieuw Bergen	Derden	Slimmer Kopen®	180.950
Totaal			712.050

Verkoop van bestaande huurwoningen gemeente Gennep in 2022

Verkochte huurwoningen	Verkocht aan	Verkoopvorm	Verkoopopbrengst in €
Kamilleweg 6, Milsbeek	Derden	Slimmer Kopen®	178.500
Kamilleweg 60, Milsbeek	Derden	Slimmer Kopen®	182.000
Tiltenhof 18, Ottersum	Derden	Slimmer Kopen®	168.000
Tiltenhof 16, Ottersum	Derden	Slimmer Kopen®	213.300
Blarenkamp 15, Ottersum	Zittende huurder	Regulier	221.250
Sleedoorstraat 18, Heijen	Zittende huurder	Slimmer Kopen®	160.300
Totaal			1.123.350

5.10. Verkoopbeleid nieuwbouwwoningen en bouwkvavels

5.10.1. Verkoop bouwkvavel Rijksweg 121, Mook

Al in 2014 hadden we overeenstemming met een ontwikkelcombinatie voor de ontwikkeling van een supermarkt op de locatie Rijksweg 121 in Mook. Door wijziging van de woningwet was het voor Destion niet meer mogelijk om hier een combinatieproject van koop- en huurwoningen te ontwikkelen. Na een lang omgevingsvergunningstraject via de Raad van State is uiteindelijk de vergunning voor de bouw van een supermarkt onherroepelijk geworden. Door diverse belanghebbenden was eerder nog met succes bij de kantonrechter tegen de verlening bezwaar aangetekend. Uiteindelijk heeft deze bezwaarprocedure veel tijd en kosten met zich meegebracht. Na tussentijdse aanpassingen van de verkoopprijzen en voorwaarden is in 2022 de bouwkvavel aan de ontwikkelingscombinatie verkocht.

5.11. Aanpak overlast

Als verhuurder moeten we onze huurders een goed woongenot bieden. Behalve dat we zorgen voor betaalbare, goed onderhouden, comfortabele en energiezuinige woningen, is er ook aandacht en inzet bij het oplossen van eventuele (buren)overlastsituaties. Burenoverlast kan in bepaalde omstandigheden zo'n ernstige vorm aannemen dat het een aantasting van het woongenot is en het de leefbaarheid in de omgeving aantast. Het toezicht en de begeleiding ervan is in handen van de wijkconsulent. Deze heeft als taak om proactief in de wijk te kijken naar kwetsbare situaties en eventuele overlastzaken te begeleiden en op te lossen.

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

We zien een toename aan overlastzaken. Dit heeft mede te maken met een toename van kwetsbare huurders die lang(er) zelfstandig moeten blijven wonen. Ook is het soms lastig om tijdige en de juiste hulpverlening te bereiken. Zeker wanneer betrokkenen niet mee willen werken.

Drugsoverlast

Destion heeft het Hennepconvenant Limburg medeondertekend en daarmee gekozen voor een actief antidrugsbeleid. In deze overeenkomst die door bijna alle maatschappelijke organisaties in Limburg is ondertekend, zijn de handhavingsafspraken bij drugshandel vastgelegd. Wanneer een sluiting van een woning wordt bevolen naar aanleiding van een drugsvondst in een huurwoning van Destion, ontbinden wij de huurovereenkomst. In 2022 heeft de burgemeester van Bergen de sluiting van een woning aangezegd waarna wij de huurovereenkomst hebben ontbonden. Naar aanleiding van een bezwaarprocedure en een uitspraak van de voorzieningenrechter is de sluiting opgeschort. De bezwaarprocedure en onze ontbindingsprocedure lopen nog.

6. Vastgoed en woonomgeving

6.1. Strategisch Voorraad Beleid 2018 – 2022 (SVB)

In het Strategisch Voorraad Beleidsplan 2018 – 2022 is per wijk aangegeven wat de toekomstige plannen en ingrepen aan de woningen zijn. In het plan is onder meer vastgelegd welke woningen worden verkocht en of er instandhoudings-, esthetische of energetische ingrepen aan de woningen en gebouwen nodig zijn.

Destion vindt het zeer belangrijk om huurders betaalbare woningen met een optimale kwaliteit te bieden. Destion draagt daarom zorg voor een prijs/kwaliteitverhouding van haar woningen die past bij de doelgroep én de huurprijs in dit marktgebied. Er zijn de afgelopen jaren veel woningen gerenoveerd en ook zijn alle gebouwonderdelen en constructies van de woningen - waar mogelijk - inmiddels voorzien van isolatie.

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

6.2. Sloopbeleid

Vier woningen Verlengde Boterdijk, Siebengewald

Voor de realisatie van de tweede fase (de laatste vier van de acht levensloopbestendige woningen) in dit nieuwbouwplan, zijn in 2022 vier bestaande seniorenwoningen aan de Verlengde Boterdijk in Siebengewald gesloopt. Met de bewoners zijn eerder gesprekken gevoerd en uiteindelijk heeft de laatste van de vier met een verhuizing naar een andere woning ingestemd. Nadat de woningen zijn gesloopt is begonnen met de bouw van de laatste vier levensloopbestendige woningen in dit plan.

6.3. Kwaliteit bestaande woningvoorraad

Voor het instandhouden en goed verhuurbaar houden van de woningen, worden ieder jaar miljoenen euro's geïnvesteerd in het onderhouden en verder verduurzamen van de woningen en de technische installaties. De bouwtechnische en functionele kwaliteit van de woningvoorraad is mede daardoor goed op orde. Dit blijkt ook weer uit de Aedes-benchmark 2022, waarin we voor het prestatieveld Onderhoud en verbetering een A-score hebben behaald.

Wij richten onze beheerstrategie op verkoop, vervanging, vernieuwing, groot onderhoud, verduurzaming en het planmatig beheer van de bestaande woningvoorraad. Het planmatig onderhoud aan de woningen richt zich uitsluitend op de w+e (water en elektra) -installaties en de buitenschil van de woningen.

Het onderhoud in onze woningen en woongebouwen voeren we bij mutatie of vraaggestuurd uit. Dit laatste houdt in dat de huurders zelf bepalen wanneer de planmatige onderhoudswerkzaamheden binnen de woning worden uitgevoerd. Dit reduceert voor een groot deel de overlast voor de huurder, maar brengt wel budgetrisico's met zich mee. Van belang is daarbij dat de onderhoudsmedewerkers het budget kritisch bewaken en het aangeven als dit budget onvoldoende blijkt te zijn. In 2022 is het volledige budget onderhoud onder andere uitgegeven aan de onderstaande onderhoudssoorten.

Totaaloverzicht onderhoudskosten 2022

Soort onderhoud	Begroot	Gerealiseerd	Vershil
Klachtenonderhoud	330.221	497.264	-167.043
Klachtenonderhoud cv	279.940	52.537	227.403
Basispakket service onderhoud	94.057	73.613	20.444
Mutatieonderhoud	393.148	559.129	-165.981
Gepland instandhoudingsonderhoud	1.537.926	1.867.225	-329.299
Ongepland instandhoudingsonderhoud	1.572.678	1.056.475	516.203
Glasschades en eigen risico verzekeringsschades	31.322	38.653	-7.331
Totaal	4.239.292	4.144.896	94.396
Af: loonkosten eigen onderhoudsdienst		130.995	
Totaal in winst- en verliesrekening		4.013.901	

In 2022 hebben we het gehele jaar door kritisch gekeken naar de boekingen van kosten op de verschillende soorten onderhoud. Er is veel gecorrigeerd en gewijzigd. Gedurende het jaar hebben we besloten bovenstaande onderhoudssoorten waar nodig te hernoemen en/of anders in te richten. Zo is het klachtenonderhoud cv komen te vervallen. Dit is ondergebracht in het contract van de cv-installaties. Het ongepland instandhoudingsonderhoud werd vooral gebruikt voor alles wat te groot was voor klachtenonderhoud en wat niet begroot was. Deze post is na vele correcties en omboeking uiteindelijk alleen gebruikt voor BKT (badkamer, keuken, toilet)-renovaties en asbest gerelateerde kosten. Vanaf 2023 hanteren we minder onderhoudssoorten. Dit doen we om het overzichtelijker te maken en om beter te kunnen sturen.

6.4. Klachten- en mutatieonderhoud en basispakket service onderhoud

Met het basispakket serviceonderhoud, voeren we het zogenaamde huurderonderhoud kosteloos uit. Op basis van het Besluit kleine herstellingen komt dergelijk onderhoud normaal gesproken voor rekening van de huurders. Klachtenonderhoud zijn de kosten voor het herstellen van reparatieverzoeken die door onze huurders worden gemeld. Deze reparatieverzoeken zijn vooral een gevolg van slijtage, calamiteiten en gedrag van huurders. Het mutatieonderhoud betreft de kosten voor de werkzaamheden die uitgevoerd worden als een huurder de huur heeft opgezegd. Om de woning volgens onze basiskwaliteit gereed te maken voor een nieuwe huurder wordt er mutatieonderhoud uitgevoerd. Het inschatten en begroten van de genoemde kostensoorten is ontzettend lastig. Vooral bij mutatieonderhoud zien we al jaren dat de kosten flink toenemen. Enerzijds kan dit veroorzaakt zijn door de enorme prijsstijgingen voor materialen en arbeid en anderzijds door de leeftijd van de woning en de duur dat een huurder in de woning heeft gewoond. In 2022 hebben we voor de genoemde onderhoudssoorten bij elkaar opgeteld ruim € 85.000 meer uitgegeven dan begroot.

De meeste onderhoudswerkzaamheden die ten laste komen van klachtenonderhoud en basispakket serviceonderhoud worden uitgevoerd door onze eigen onderhoudsdienst, terwijl werkzaamheden voor mutatieonderhoud vooral door aannemers worden uitgevoerd. Echter bij kleine mutaties en beschikbaarheid van onze vakmannen worden onze vakmannen ook voor mutatieonderhoud ingezet. Voor de exploitatiekosten in de jaarrekening worden de (uren) salariskosten van onze eigen onderhoudsdienst in mindering gebracht op de onderhoudskosten. Het bedrag hiervoor is € 130.995.

Klachten- en mutatieonderhoudskosten en basispakket service onderhoud 2022

Kosten in € per vhe/jaar	2022	2022 vhe	2021	2021 vhe
Klachtenonderhoud	497.264	182	301.983	111
Klachtenonderhoud cv	52.537	19	206.925	76
Basispakket serviceonderhoud	73.613	27	80.062	29
Mutatieonderhoud	559.129	205	509.342	187
Verzekeringen	38.653	14	34.212	12
Dekking onderhoud eigen onderhoudsdienst	-130.995	-48	-148.173	-54
Totaal	1.090.201	399	984.351	361

Het aantal mutaties is in 2022 met 153 huuropzeggingen ongeveer gelijk aan de 156 huuropzeggingen in 2021. De kosten zijn t.o.v. 2021 wel wat hoger, namelijk € 50.000.

In 2022 zijn voor mutatie, klachten en serviceonderhoudswerkzaamheden 3.849 werkopdrachten verstrekt. Dit zijn minder werkopdrachten dan vorig jaar. Hiervan waren er 2.023 voor de eigen onderhoudsvaklieden bestemd en werden er 1.826 opdrachten aan derden verstrekt. Het gemiddelde komt hiermee uit op 1,48 werkopdracht per woning.

In onderstaande tabel staat per onderhoudscategorie aangegeven hoeveel werkopdrachten er zijn verstrekt. Te zien is dat het grootste aandeel opdrachten dat is verstrekt betrekking had op het klachtenonderhoud en het basispakket serviceonderhoud. Ten opzichte van 2021 is een groter deel van de werkzaamheden opgedragen aan derden omdat één van de eigen onderhoudsmedewerkers langdurig door ziekte was uitgevallen.

Verstreekte werkopdrachten per kostensoort 2022

Werkopdrachten	Derden	Eigen dienst	Totaal
Basispakket serviceonderhoud	166	730	896
Klachtenonderhoud	765	992	1757
Klachtenonderhoud CV	52	21	73
Ongepland Instandhoudingsonderhoud	377	25	402
Mutatieonderhoud rekening huurders	13	2	15
Mutatieonderhoud	322	241	563
Medische aanpassingen	2	4	6
Verzekeringen	127	6	133
Garantie	2	2	4
Totaal	1.826	2.023	3.849

Rookmelders

Sinds 1 juli 2022 is in iedere woning een rookmelder verplicht. Deze verplichting bestond al sinds 2003 voor nieuwbouwwoningen, maar op basis van de nieuwe wetgeving moet ook in bestaande woningen op iedere verdieping een rookmelder aanwezig zijn. Destion had in het verleden in alle woningen de slaapverdiepingen voorzien van rookmelders. Door de veranderde wetgeving waren we genoodzaakt om alle overige verdiepingen van melders te voorzien. Om dit voor 1 juli 2022 mogelijk te maken, hebben we dit - gezien de tijdsdruk en beschikbaarheid van arbeidskrachten - samen met Actief65+, uitzendorganisatie voor senioren, uitgevoerd. Hierdoor konden we het project tijdig afronden.

6.5. Instandhoudingsonderhoud

Gepland instandhoudingsonderhoud

Het gepland instandhoudingsonderhoud wat voor 2022 was begroot is bijna allemaal gereedgekomen. Er is één schilderproject niet gereedgekomen en het vervangen van cv-ketels is niet gereedgekomen. Dat laatste had te maken met lange levertijden van cv-ketels en te weinig capaciteit bij de onderhoudspartijen.

De financiële overschrijding op de begroting heeft een administratieve oorzaak, omdat we in 2022 veel kosten overgeheveld hebben van ongepland naar gepland instandhoudingsonderhoud. Dit hebben we gedaan om inzicht te krijgen in en overzicht te houden over de uitgaven. Daarnaast zijn er veel kosten gemaakt voor adviesdiensten. We hebben o.a. opdrachten verstrekt voor ecologische onderzoeken i.v.m. de natuurwet en we hebben regelmatig een installatieadviseur ingeschakeld voor klachten en/of projecten.

Het gepland instandhoudingsonderhoud gaat vanaf 2023 Planmatig Onderhoud heten.

Instandhoudingsonderhoudskosten per kostensoort 2022

Werkzaamheden	Kosten
Adviesdiensten	104.872
Terreininrichting en groenonderhoud beplantingen	188.941
Legionellabestrijding	57.395
Dakbedekking	180.113
Kozijnen, ramen en deuren	173.637
Schilderwerk	327.730
Cv-onderhoud en verwarmingsinstallaties	582.133
Liftonderhoud	42.608
W+E-Installaties, brandmeld- en ontruimingsinstallaties	204.890
Diverse	4.906
Totaal	1.867.225

Ongepland instandhoudingsonderhoud

Het ongepland instandhoudingsonderhoud was bedoeld als onderhoud dat gaandeweg het jaar uitgevoerd wordt en niet gepland is. Om meer grip op de uitgaven te krijgen hebben we halverwege 2022 de keuze gemaakt om ongepland instandhoudingsonderhoud alleen nog te gebruiken voor BKT-renovaties en kosten die met asbest te maken hebben. Door deze keuze zijn veel geboekte kosten verplaatst van ongepland naar gepland instandhoudingsonderhoud. Mede hierdoor zien we een flinke onderschrijving op de begroting.

Indien er bij mutatie gesloopt moet worden, bijvoorbeeld tegelwerk, en de woning is ouder dan 1994, is het uitvoeren van een asbestinventarisatie verplicht. Aan asbestinventarisaties en het saneren van asbest hebben we binnen het onderhoud bijna € 100.000 uitgegeven. In 2022 zijn er veel badkamer-, keuken- en toiletrenovaties uitgevoerd. De kosten die met deze BKT-renovaties gemoeid zijn bedragen ruim € 956.000. BKT-renovaties worden uitgevoerd bij mutatie, maar ook op verzoek van huurders. In beide gevallen worden de kosten geboekt op ongepland instandhoudingsonderhoud. In 2022 zijn er 51 badkamers, 48 toiletten en 60 keukens gerenoveerd.

Ongeplande instandhoudingsonderhoudskosten per kostensoort 2022

Werkzaamheden	Kosten
Asbestinventarisatie en sanering	99.731
Keukenrenovaties	317.715
Badkamerrenovaties	446.045
Toiletrenovaties	192.984
Totaal	1.056.475

6.6. Duurzaamheid

Alle nieuwbouwwoningen van Destion worden zoveel mogelijk uitgevoerd met PV-zonnepanelen en lucht/water warmtepompen met vloerverwarming. Voor de nieuwbouw betekent dit dat de stichtingskosten aanzienlijk hoger uitvallen. Bijna energieneutraal (BENG) was in onze optiek voldoende en dat blijkt nu ook uit het bouwbesluit dat vanaf 1 januari 2021 van toepassing is. Daarin is bepaald dat alle nieuwbouwwoningen aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) dienen te voldoen.

6.6.1. Zonnepanelen

Inmiddels zijn we drie jaar, sinds 2020, bezig met het plaatsen van zonnepanelen op de woningen van Destion. We zijn begonnen met het aanbrengen van panelen op de woningen met het slechtste EI-label.

Op alle woningen worden zo mogelijk zes zonnepanelen kosteloos geplaatst. De huurders krijgen daarbij de mogelijkheid om tegen een zeer geringe huurverhoging extra zonnepanelen te laten plaatsen tot een maximum van twaalf panelen. Uiteraard moet het dak daarvoor geschikt zijn.

Het extra aantal zonnepanelen wordt in samenspraak met de huurders bepaald. Door de grote vraag naar zonnepanelen in Nederland en het tekort aan gespecialiseerde bedrijven, zien we dat de kosten stijgen. Hierdoor heeft het plaatsen van zonnepanelen in 2022 ook enige tijd stilgelegen.

In 2022 zijn er 270 woningen voorzien van zonnepanelen. In ruim 70% van de gevallen zijn op verzoek van de bewoners extra panelen aangebracht. Het totaal aantal panelen dat in 2022 is geplaatst is 2.239 stuks, gemiddeld 8,3 panelen per woning. Dat betekent dat de huurders gemiddeld ruim twee extra zonnepanelen tegen een huurverhoging hebben laten aanbrengen. In veel gevallen dient de meterkast vernieuwd te worden vanwege de zonnepanelen. Dit was in 2022 in 96% van de woningen aan de orde.

Door het aanbrengen van zonnepanelen wordt het EPA-label van onze woningen verbeterd en worden de energielasten van onze huurders omlaag gebracht.

6.6.2. *EI-label Destion*

Woningen hebben een geregistreerd energielabel als ze zijn opgenomen én afgemeld door een daarvoor erkende adviseur. Voor Destion verzorgt Atriensis deze werkzaamheden. Indien woningen nog geen geregistreerd label hebben, zijn ze voorzien van een pre-label. Eind 2022 zijn er nog 174 woningen die een pre-label hebben, waarvan er ruim 40 wel zijn opgenomen, maar nog niet zijn geregistreerd en afgemeld.

Dit betekent dat er nog ca. 130 woningen in 2023 opgenomen en geregistreerd moeten worden. Helaas lukt het maar niet om een afspraak met bewoners te maken om de woning op te kunnen nemen. Of we aankomend jaar alles opgenomen en geregistreerd zullen hebben, is sterk afhankelijk van de medewerking van deze huurders.

Eind 2022 zijn alle zonnepanelen en cv-ketels die in de afgelopen jaren zijn geplaatst, voor zover mogelijk verwerkt in het software programma Vabi. Deze woningen zijn dus wel opnieuw beoordeeld, maar (nog) niet opnieuw geregistreerd en hebben dus nog geen officieel label. In 2023 gaan we het besluit nemen of we deze adressen opnieuw gaan registreren of dat we dit doen bij mutatie. De regelgeving en meetmethodiek omtrent de energielabels veranderen voortdurend, waardoor het moeilijk is om een consistente gelijkwaardige beoordeling te krijgen. Het is ook maar de vraag of dat gezien de hoge kosten daarvoor zinvol is, vooral ook omdat het energielabel tien jaar geldig is. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de huidige energielabels van onze woningen.

Energielabels woningen Destion

Label	Aantal woningen.	Gem. %
A++++	18	0,77%
A+++	24	1,03%
A++	0	0,00%
A+	45	1,93%
A	967	41,52%
B	775	33,28%
C	439	18,85%
D	27	1,16%
E	7	0,30%
F	1	0,04%
G	3	0,13%
Onbekend	23	0,99%
Totaal	2329	100,00%

6.7. Opgeleverde woningen in 2022

In 2022 zijn 23 appartementen en een huiskamer voor ouderen opgeleverd. Het betreft een bouwproject van 19 woon-zorgappartementen met huiskamer in Ottersum en vier sociale pensions in Gennepe. Met de realisatie van deze appartementen is een belangrijke maatschappelijke vraag naar zorgwoningen én crisisopvang gerealiseerd. Alle opgeleverde woningen vallen binnen de Daeb-activiteiten van Destion.

Ottersum, Korenmolen

<i>Bouwplan</i>	<i>19 zorgappartementen met huiskamer</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Senioren met zorgindicatie</i>
<i>Architect</i>	<i>Driessen Architectuur, Venray</i>
<i>Aannemer</i>	<i>Bouwmij Janssen, Venray</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Rechtstreekse prijsvorming met afstandsverklaring</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Aan de Korenmolen in het bestemmingsplan Hoenderpark, hebben we met architectenbureau Driessen uit Venray en de projectaannemer Bouwmij Janssen uit Venray gewerkt aan de totstandkoming van dit project. Nadat de provincie Limburg eerder heeft besloten om een subsidie van € 200.000 te verstrekken, is opdracht verstrekt voor dit hoogwaardige project. Het gebouw heeft een zeer aantrekkelijke architectuur die aansluit bij het beeld/kwaliteitsplan en dus de overige woningen in dit bestemmingsplan. Er zijn onderhoudsarme en duurzame materialen toegepast in een eigentijdse bouwvorm. Ook de installaties zijn individueel per zorgappartement aangebracht. Omdat het woon-zorg appartementen betreft, waarbij vaak sprake is van een kortere huurduur, zijn de woningen voorzien van pvc vloerbedekkingen en keukeninrichtingen met basisapparatuur.

Gennepe, Picardie

<i>Bouwplan</i>	<i>4 sociale pensions</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Crisisopvang</i>
<i>Architect</i>	<i>Bob Romijnders, Nijmegen</i>
<i>Aannemer</i>	<i>Bouwbedrijf Van Oijen, Boxmeer</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Regieopdracht</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Nadat de begane grond van dit voormalige Groene Kruis gebouw aan de Picardie, in 2020 was aangepast naar een dagbestedingsruimte voor Proteion, zijn in het afgelopen jaar op de verdieping 4 sociale pensions gerealiseerd. De omgevingsvergunning hiervoor is na een bestemmingsplanwijziging in 2020 verleend, waarna in 2021 is begonnen met de verbouwing van de verdieping. In 2022 is deze tijdelijke crisisopvang voor mensen met acute huisvestingsproblemen opgeleverd en in gebruik genomen. Omdat het hier een short stay-concept betreft, zijn de appartementen volledig gestoffeerd en is de keuken van alle noodzakelijke apparatuur voorzien.

6.8. Woningprojecten in uitvoering 2022

Eind 2022 is gewerkt aan de bouw of bouwvoorbereidingen van onderstaande projecten.

Molenhoek, Middelweg

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

Dit bouwplan met 16 sociale huurappartementen van Aannemingsbedrijf Janssen-Groesbeek aan de Middelweg in Molenhoek is door Destion als turnkey-project gekocht. De realisatie van deze appartementen verliep voorspoedig, waardoor deze begin 2023 worden opgeleverd. De appartementen, met een oppervlakte van ongeveer 60m², passen goed in de wensportefeuille van Destion. Verder hebben ze een mooie architectuur en zijn ze duurzaam.

Siebengewald, Kösterplein

<i>Bouwplan</i>	<i>4 sociale levensloopbestendige huurwoningen</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Senioren</i>
<i>Architect</i>	<i>Driessen architectuur, Venray</i>
<i>Aannemer</i>	<i>Bouwbedrijf Van Oijen</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Onderhandse aanbesteding</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Nadat met een laatste huurder overeenstemming was bereikt over haar vertrek naar een andere huurwoning van Destion en de sloop van haar woning, zijn de vier bestaande huurwoningen op deze locatie gesloopt. Aansluitend is begonnen met de realisatie van de vier levensloopbestendige woningen (2^e fase). De eerste fase van zeven woningen is in 2021 opgeleverd en in gebruik genomen. Deze vier woningen worden op dezelfde wijze gerealiseerd als de levensloopbestendige woningen in de eerste fase. De aanneemsommen zijn vooraf vastgelegd, waarbij voor deze fase een bouwkostenindexering is afgesproken.

Als de woningen gereed zijn, zal de gemeente Bergen het openbare terrein voor de woningen opnieuw inrichten. Daarbij zal het aanwezige groen omvangrijker worden en krijgt het plein een duurzaam karakter. Ook is de parkeerlocatie voorzien van een omvangrijk ondergronds wateropvangbassin.

Ven-Zelderheide, Antoniusstraat

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

Het project is destijds op verzoek van de dorpsraad in Ven-Zelderheide ontwikkeld en bestaat naast drie levensloopbestendige huurwoningen voor Destion uit drie starters- en twee seniorenkoopwoningen. Het bouwplan is als geheel ontworpen door architectenbureau Novaedes uit Boxmeer en wordt gebouwd door Bouwbedrijf Van Oijen uit Boxmeer. Deze laatste neemt ook de ontwikkeling en verkoop van de vijf koopwoningen voor zijn rekening. Nadat alle woningen in 2022 waren verkocht en de bouwkeuzes door de gemeente Gennep was geleverd, zijn we begonnen met de realisatie van het project. De woningen zijn afgeleid van eerder gerealiseerde levensloopbestendige woningen in Nieuw Bergen en Afferden.

Siebengewald, Kloosterweg

<i>Bouwplan</i>	<i>5 sociale pensions</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Crisisopvang</i>
<i>Aannemer</i>	<i>Bouwbedrijf Van Oijen, Boxmeer</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Regieopdracht</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

In dit voormalige kloostergebouw, waar voorheen vijf appartementen waren ondergebracht, zijn we in 2022 begonnen met de realisatie van vijf sociale pensions. Eerder was besloten om dit gebouw na een heftige binnenbrand met brandschade te slopen. Andere redenen voor deze sloop waren sociale problemen in en rondom het gebouw en dat we de achterliggende woningen wat meer vrije ruimte wilden geven. Na bezwaren uit het dorp en van belangenbehartigers van historische gebouwen, is hier uiteindelijk van afgezien.

In 2022 is begonnen met de renovatie van de appartementen, om deze gereed te maken als sociaal pension. Deze werkzaamheden worden eveneens op regiebasis uitgevoerd door vaste onderhoudsbedrijven. De werkzaamheden zullen in 2023 worden afgerond.

6.9. Woonprojecten in ontwikkeling

Destion blijft actief op zoek naar ontwikkelingsmogelijkheden. Dit het liefst in eigen beheer, maar we gaan de laatste jaren steeds vaker in gesprek met projectontwikkelaars om te participeren in projecten die zij willen ontwikkelen. Hieronder staat een overzicht van enkele woon- en zorgprojecten waaraan we werken en die in 2022 zover gevorderd zijn dat een begin kan worden gemaakt met de realisatie ervan.

Gennep, Kalboerstraat

<i>Bouwplan</i>	<i>Sociale levensloopbestendige huurwoningen (in combinatie met CPO Kalboerhof)</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Senioren</i>
<i>Architect</i>	<i>Weusten Liedenbaum Architecten, Arnhem</i>
<i>Aannemer</i>	<i>CVK, Siebengewald</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Bouwteam</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Destion werkt samen met de daarvoor opgerichte vereniging Collectieve Particuliere Opdrachtgevers Kalboerhof aan deze ontwikkeling aan de Kalboerstraat in Gennep. De CPO-groep wil haar eigen dertien koopwoningen ontwikkelen en Destion zal in ieder geval vier levensloopbestendige woningen met twee appartementen en een gezamenlijke huiskamer realiseren. In de ontwikkeling zijn we in beginsel de opdrachtgever voor de architect en eventuele adviseurs. Zodra de plannen verder zijn uitgewerkt en de verkoop aan de ingeschreven CPO-leden heeft plaatsgevonden, zullen deze kosten met hen worden verrekend. Het deel van de dertien woningen dat eventueel niet wordt verkocht, zal als sociale huurwoning worden gerealiseerd en door Destion worden geëxploiteerd. We hebben architectenbureau Weusten-Liedenbaum uit Arnhem opdracht verstrekt dit plan inclusief stedenbouwkundige opzet te ontwerpen. Met bouwbedrijf CVK uit Siebengewald hebben we bouwteamafspraken gemaakt op basis van het project Dieseltram, dat zij in 2021 voor Destion heeft gebouwd.

De gemeente is eigenaar van de grond en heeft in 2022 de grond verkocht aan Destion. Destion zal op haar beurt de kavels aan de individuele kopers doorverkopen. Eind 2022 is het bestemmingsplan na aanpassingen op basis van ingediende zienswijzen door de gemeenteraad vastgesteld en het wordt begin 2023 ter inzage gelegd. Wanneer bezwaren uitblijven, zal in 2023 de ontwikkeling verder worden opgepakt.

6.10. Geriefsverbeteringen

Destion onderhoudt de woningen in principe in de staat waarin ze bij de nieuwbouw zijn opgeleverd. Bij een woningmutatie wordt beoordeeld welke werkzaamheden er eventueel nodig zijn om de woning in een goede en aanvaardbare staat op te leveren. Voor het kwalitatief opwaarderen van de woningen worden echter ook zogenaamde geriefsverbeteringen, welke de vastgestelde basiskwaliteit overschrijden, aangebracht en verrekend in de huurprijs van de woning. Dat geldt ook bij eventueel renovatie- en groot onderhoud in bestaande huurwoningen. Ook hier geldt dat de basiskwaliteit het vertrekpunt voor het onderhoud is en extra voorzieningen tegen een huurverhoging mogelijk zijn. Geriefsverbeteringen worden verrekend in lijn met de waardering volgens het WWS-puntensysteem.

Naast het incidenteel vervroegd vervangen van cv-ketels zijn in 2022 geen geriefsverbeteringen uitgevoerd. Wel hebben veel bewoners van woningen waar zonnepanelen geplaatst zijn gekozen voor extra zonnepanelen tegen een kleine huurverhoging. In totaal zijn er 577 extra zonnepanelen geplaatst. De extra investeringskosten hiervoor bedroegen € 150.780. Ruim 70% procent van de bewoners waar zonnepanelen gelegd zijn heeft gekozen voor extra zonnepanelen.

Geriefsverbeteringen Destion 2022

Soort investering	Aantal	Totaal investering
Cv-installaties vervangen	3	5.265
Overname Garage	1	1.500
Groot Onderhoud/Verbetering	1	21.165
Aanbrengen zonnepanelen	271	1.212.886
Totaal		1.240.816

6.11. Asbestbeleid

Indien bij mutatie van een woning, met een bouwjaar vóór 1994, een interne verbouwing plaats vindt moet er een asbestinventarisatie worden uitgevoerd. Bij 31 woningen zijn in 2022 asbestinventarisaties uitgevoerd en daar waar asbest aangetroffen is, is dit gesaneerd. Dit was het geval bij 17 woningen.

6.12. Leefbaarheid

De budgetten voor leefbaarheidsinvesteringen zijn bepaald aan de hand van de normen die eerder door de regering nog werden vastgesteld. In 2022 was dit € 131,37 per woning (prijsspeil 2021, zie art. 51 Btiv). Als een toegelaten instelling een hoger bedrag wil bijdragen aan leefbaarheid kan dat alleen als dat is vastgelegd in de prestatieafspraken. Destion is in 2022 binnen de norm gebleven en heeft hierover met de gemeenten geen andere afspraken gemaakt.

Woonomgeving

Destion investeert bijna uitsluitend in zogenaamde leefbaarheidsvoorzieningen op eigen terreinen. Daarmee vallen deze niet binnen de categorie leefbaarheidsinvestering zoals die in de Woningwet en Btiv zijn beschreven. Daarin staat namelijk beschreven waar woningcorporaties op het gebied van leefbaarheid in mogen investeren. Het gaat om de volgende 3 terreinen:

1. Investerings in de (openbare) buitenruimte / directe omgeving van de woningen;
2. Initiatieven die het woonmaatschappelijk werk steunen;
3. Bestrijding van overlast en vervuiling en bevordering van veiligheid.

In 2022 heeft Destion € 125.991 geïnvesteerd in fysieke leefbaarheidsprojecten op eigen terreinen.

Soort investering	Totaal investering in €
Herinrichting en groenaanleg Picardie, Gennep	70.544
Herinrichting, grondwerkzaamheden en groenaanleg Libermannhof, Gennep	17.766
Bijdrage oprit Meeuwstraat 27, gemeente Bergen	2.837
Herinrichting ten behoeve van veiligheid en vergroening De Kaar, Ottersum	9.113
Groenwerk en plantbakken	24.782
Achterpadverlichtingen	949
Totaal	125.991

6.13. Woonvoorzieningen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

In de prestatieafspraken die we met gemeenten en Huurdersraad Destion hebben vastgesteld, zijn afspraken gemaakt over het treffen van medische aanpassingen en het aanbrenge van voorzieningen in de woningen door Destion. We zien namelijk dat veel oudere huurders hun hele leven in dezelfde woning blijven wonen, ook al is deze minder geschikt. Er zijn weinig mensen die (tijdig) verhuizen naar een woning die levensloopbestendig is en geschikt is om er met mobiliteitsbeperkingen te blijven wonen.

Wanneer de te treffen voorzieningen in een bestaande woning niet toereikend zijn, of te omvangrijk dreigen te worden, kan de gemeente een urgentie verstrekken voor een gelijkvloerse woning. Gecertificeerde medewerkers WMO van de gemeente beoordelen de urgentieaanvragen.

In 2022 zijn twaalf woningen op basis van medische urgentie toegewezen. Zodra gemeenten urgentie verlenen, werkt Destion hieraan mee en krijgen de mensen voorrang bij de toewijzing van een passende woning.

In 2022 hebben we in twee gezinswoningen WMO voorzieningen getroffen.

Overzicht aangebrachte woonvoorzieningen WMO in 2022

Gemeente	Aantal	Totaal in €
Bergen	1	3.819
Gennep	0	0
Mook en Middelaar	1	211

7. Financiën

7.1. Huurprijsbeleid

In 2022 hebben we ons gehouden aan het huurbeleid zoals dat door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is vastgesteld. Daarbij is ook de mogelijkheid benut om bij woningmutaties de huurprijs te harmoniseren naar het corporatiebeleid.

Huurharmonisatiebeleid

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

7.2. Huurverhoging 2022

Na een positief advies van de Huurdersraad is besloten om alle huren op 1 juli 2022 met 1,7% te verhogen. Dit percentage ligt lager dan de wettelijk toegestane gemiddelde huurverhoging van 2,3%. Er zijn ook dit jaar geen inkomensafhankelijke huurverhogingen in rekening gebracht.

7.3. Huurprijs 2022

Rekening houdend de verkoop van woningen, de opgeleverde nieuwbouwwoningen, de huurharmonisatie bij mutatie en de prijsveranderingen door geleverde geriefsverbeteringen, kwam de gemiddelde huurprijs van Destion in 2022 uit op € 540,70 per woning. Met een gemiddeld aantal woningwaarderingpunten (WWS > 31 december 2022) van 170 punten per woning komt dit komt neer op gemiddeld een percentage van 58% van de maximaal redelijke huurprijs.

7.4. Vermogens- en financieringspositie

Op grond van de Woningwet dient het bestuur voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarderen op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Het waarderingshandboek van de Autoriteit woningcorporaties beoogt de toegelaten instellingen te ondersteunen in het proces om tot waardering op marktwaarde te komen. Daarnaast levert dit handboek een bijdrage aan uniformering en transparantie van de waarderingen bij alle toegelaten instellingen, mede door de onderlinge vergelijkbaarheid te vergroten. De vastgoedportefeuille van Destion is op basis van dit handboek gewaardeerd. Deze waardering geeft een beter en gelijk beeld van de werkelijke waarde van het bezit van woningcorporaties en van de sector als geheel, maar zegt echter niets over de oorspronkelijke stichtings- of verwervingskosten. In de balans laat het een vermogenspositie zien waarbij het eigen vermogen gesplitst wordt in een herwaarderingreserve en een overige reserve. Deze manier van waarde bepalen heeft uiteraard grote invloed op de gepresenteerde jaarresultaten van Destion. De wijzigingen als gevolg van marktschommelingen worden geheel verantwoord en verwerkt in de winst- en verliesrekening via de overige reserve. De marktwaarde is in 2022 toegenomen door aanpassingen van de parameters in het handboek.

Voor Destion betekent dit een positief resultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen van € 5.053.537 en een positieve waardeverandering vaste activa van € 31.268.183. Het totale eigen vermogen van Destion is met het positief jaarresultaat en de wijzigingen in de marktwaarde toegenomen van € 286.173.348 ultimo 2021, naar € 322.495.168 ultimo 2022. Het solvabiliteitspercentage komt in 2022 uit op 83,09%. In 2021 was dit 81,76%.

7.5. Rentabiliteitspositie

De verdien capaciteit van Destion wordt uitgedrukt met zogenaamde rentabiliteitsratio's. Met deze ratio's wordt het jaarresultaat, het zogenaamde exploitatieoverschot, uitgedrukt in procenten van het gebruikte kapitaal. Dit leidt voor 2022 tot onderstaande ratio's.

- rentabiliteit eigen vermogen 1,56% (2021: 1,00%)
- rentabiliteit vreemd vermogen 12,15% (2021: 8,40%)
- rentabiliteit totale vermogen 1,77% (2021: 1,36%)

7.6. Liquiditeitspositie

Eind 2022 bedroeg de current ratio bij Destion 0,90. Het streven is om de current ratio op 1 te houden. Dit komt vooral door de aflossingen in 2023 op de leningen. Met deze 0,90 kunnen we op korte termijn aan de financiële verplichtingen voldoen. In 2021 was de current ratio 0,80.

7.7. Financiële meerjaren prognose (FMP)

Destion heeft voor de periode 2022 – 2031 een financiële meerjaren prognose vastgesteld. Hierin zijn alle financiële scenario's doorberekend die op basis van de voornemens uit het ondernemingsplan en daarvan afgeleide activiteitenplan, van toepassing zijn. De FMP is daarmee voor Destion het belangrijkste instrument om de financiële risico's en mogelijkheden in beeld te brengen. Rekening houdend met alle uitgaven, inkomsten en overige ontwikkelingen, blijkt dat de financiële meerjaren prognose van Destion voldoet aan de vereisten van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds voor Sociale Woningbouw (WSW).

7.8. Treasurystatuut en investeringsstatuut

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

In 2022 zijn zoals gebruikelijk alle nieuwe leningen of leningen die expireren, aangegaan of vervangen door lineaire leningen. De looptijd van de nieuwe leningen wordt bepaald aan de hand van de leningenvervalkalender. In 2022 is overeenkomstig de statuten gehandeld.

7.8.1. Omvang beleggingen

Op 31 december 2022 stond € 3.112.000 op diverse spaarrekeningen. De financiële middelen waren toen als volgt belegd:

Beleggingen per 31 december 2021

Bank	Beleggingsvorm	Beleggingstermijn	Beleggingsomvang in €
Rabobank	Vermogensspaarrekening	direct opvraagbaar	4.900
Rabobank	Doelreserveren	direct opvraagbaar	4.600
Rabobank	Bedrijfsspaarrekening	direct opvraagbaar	1.900
Rabobank	Bedrijfsbonusrekening	direct opvraagbaar	5.000
ING-bank	Vermogensspaarrekening	direct opvraagbaar	3.095.600
Totaal beleggingen			3.112.000

7.8.2. Investeringsstatuut

Voor alle investeringsbeslissingen die bij nieuwbouwprojecten of renovatieprojecten worden genomen, hanteren we het Investeringsstatuut. In 2022 zijn alle investeringsbesluiten voor de bouw van nieuwbouw huurwoningen overeenkomstig dit statuut beoordeeld. Daarbij bleek dat door de lage rentevoet en de explosief gestegen bouwkosten, de marktwaarde en de IRR- en NAR-normen niet aan de minimale vereisten uit het statuut voldeden. In overleg met de RvC is besloten om zolang deze situatie zich voordoet de projecten te toetsen aan de FMP en de bedrijfscontinuïteit die daaruit voortvloeit.

7.9. Beleidswaarde vastgoedvoorraad

Per 31 december 2022 is in totaal € 205.446.224 aan ongerealiseerde herwaarderingen in het totaal eigen vermogen begrepen (2021: € 175.190.882) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren corporatiebeleid. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. In 2022 is de marktwaarde van de vastgoedportefeuille gestegen van € 338.452.440 naar € 373.646.572.

Destion heeft in 2022 een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze ligt in de lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 162.003.883.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestond uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde	Beschikbaarheid	Betaalbaarheid	Kwaliteit	Beheer	Beleidswaarde
	+ 53.531.541				
		-173.837.510			
373.646.572			-21.795.752		
				-69.540.968	
					162.003.883

7.10. Marktwaarde, bedrijfswaarde en WOZ-waarde vastgoedvoorraad

7.10.1. Marktwaarde

Op basis van de zogenaamde lightversie volgens het handboek van de Autoriteit woningcorporaties is de marktwaarde van de vastgoedportefeuille van Destion bepaald. Deze is in 2022 weer berekend op basis van het aangepaste handboek van de Autoriteit woningcorporaties. De marktwaarde kwam uit op € 373.646.572, in 2021 was dit € 338.452.440.

7.10.2. WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille kwam eind 2022 uit op € 438.638.016. Eind 2021 was dit nog € 428.437.000. In de voorgaande jaren hebben we op alle WOZ-aanslagen bezwaar gemaakt. Dit heeft in goed overleg met de betreffende gemeenten tot aanpassingen van de WOZ-waardes geleid. In 2022 zien we, ondanks een afkoelende woningmarkt, dat de WOZ-waardes verder zijn gestegen. Er wordt voorafgaand aan de toekomstige beschikkingen al overlegd met de betreffende gemeenten en uitvoerende organisaties.

7.11. Belastingresultaten

Vennootschapsbelasting (vpb)

De vennootschapsbelasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestandsdelen.

In verband met de fiscale afwaardering van de WOZ-waarden is in 2014 een actieve belastinglatentie gevormd van € 12.169.147. Tot en met het boekjaar 2020 zijn deze fiscale verliezen geheel opgesoupeerd. De fiscale opwaardering hiervan is nog niet geheel ingehaald. In 2022 komt de fiscale winst uit op € 10.044.234. Dit is het resultaat van een fiscale winst van 6,5 miljoen euro en een opwaardering op de WOZ-waarde van 3,5 miljoen euro. Voor 2022 betekent dit een belastbaar bedrag van € 10.029.630. Hierover moet voor 2022 € 2.544.984 VpB-belasting betaald worden. Dit wordt als VpB-last in de jaarrekening opgenomen. Hiervan is in 2022 al € 1.453.740 euro betaald. De naheffing komt in 2023 uit op een te betalen belasting van € 1.091.244.

7.12. Begroting versus realisatie

Begroot/realisatie Destion 2022

Kengetallen	Begroot	Realisatie	Verschil
Huurontvangsten en overige opbrengsten	17.854.000	18.454.609	600.609
Verkoopopbrengsten woningen	346.000	768.601	422.601
Afschrijvingen vaste activa	-52.000	-90.427	-38.427
Kosten onderhoud	-4.239.292	-4.013.901	225.391
Bedrijfslasten	-4.437.708	-4.205.510	232.198
Rentelasten/baten	-1.792.000	-1.790.042	1.958
Verhuurderheffing + Saneringsheffing	-2.201.000	-1.353.851	847.149
Obligoheffing WSW	-101.000	0	101.000
Leefbaarheidsuitgaven	-353.000	-125.991	227.009
Vennootschapsbelasting (mutatie actieve belastinglatentie)	-2.864.000	-2.589.851	274.149
Jaarresultaat	2.160.000	5.053.637	2.893.637

7.13. Activa

	2022	2021
<i>Materiële vaste activa</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	373.436.884	338.192.160
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	209.688	260.280
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.128.789	3.359.433
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	978.740	977.579
	378.754.101	342.789.452
<i>Financiële vaste activa</i>		
Overige vorderingen	1.177.381	1.585.215
Actieve belastinglatentie	0	0
	379.931.482	344.374.667
Vlottende activa		
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	146.584	75.936
Overige vorderingen	40.647	379.369
Overlopende activa	308.831	94.924
	496.062	550.229
<i>Liquide middelen</i>		
	7.693.965	5.080.732
	8.190.027	5.630.961
Totaal activa	388.121.509	350.005.628

7.14. Passiva

	2022	2021
<i>Eigen vermogen</i>		
Overige reserves	117.048.944	110.982.466
Herwaarderingsreserve	205.446.224	175.190.882
	322.495.168	286.173.348
<i>Langlopende schulden</i>		
Leningen kredietinstellingen	56.564.108	56.789.992
Overige schulden	4.075	4.075
	56.568.183	56.794.067
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	5.325.885	3.455.954
Schulden aan leveranciers	1.102.844	788.055
Belastingen en premies sociale verzekering	1.369.054	990.757
Overige schulden	65.723	44.620
Overlopende passiva	1.194.652	1.758.827
	9.058.158	7.038.213
Totaal passiva	388.121.509	350.005.628

7.15. Winst- en verliesrekening

<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	2022	2021
Huuropbrengsten	17.485.416	17.215.254
Opbrengsten servicecontracten	374.828	357.340
Lasten servicecontracten	-374.828	-357.340
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.955.392	-1.678.803
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.013.901	-5.353.041
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.319.568	-4.080.837
	8.196.555	6.102.573
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.161.418	3.561.524
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.392.817	-1.984.875
	768.601	1.576.649
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>		
Overige bedrijfsopbrengsten	607.389	105.644
Kosten overige activiteiten	-13.024	-23.454
	594.365	82.190
Leefbaarheid	-125.991	-226.640
<i>Financiële baten en lasten</i>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	30.893	2.873
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.820.935	-1.907.175
	1.790.042	1.904.302
<i>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (voor belastingen)</i>	7.643.488	5.630.470
Vennootschapsbelasting	-2.589.851	-2.765.365
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen	5.053.637	2.865.105
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.268.183	37.152.843
Jaarresultaat na belastingen en waardeveranderingen	36.321.820	40.017.948

8 Bijlagen

- Profiel Destion
- Kengetallen
- Risicoparagraaf
- Overzicht belangenhouders

Bijlage 1 Profiel Destion

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

Bijlage 2 Kengetallen Destion

	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal woningen in verhuur Destion	2.319	2311	2.314	2.311	2.309
Verhuureenheden De Zorggroep	118	118	118	118	118
Verhuureenheden Dichterbij	118	118	118	118	118
Verhuureenheden Proteion	63	63	31	31	31
Verhuureenheden Cocon/Driestroom	14	14	14	14	14
Brede school De Samensprong	5	5	5	5	5
Brede school De Grote Lier	3	3	3	3	2
Multifunctionele centra (MFC's)	3	3	3	3	3
Verhuureenheden woonwagencentra	8	8	8	8	8
Uitvaartcentrum /Buurtzorg	1	1	2	8	8
Dagbestedingsruimte Picardie	1	1			
Ontmoetingsruimtes voor ouderen	6	5	5		
Garages	69	69	69	69	69
Totaal aantal verhuureenheden	2.728	2.719	2.690	2688	2.685
Aantal woningen naar huurklasse:					
- goedkoop < € 442,46 (norm 2021)	228	267	260	278	295
- betaalbaar € 442,46 - € 678,66 (norm 2021)	2.051	2.025	1.993	1.979	1.957
- duur > € 678,66 (norm 2021)	48	27	69	62	65
Gemiddelde huurprijs per maand	540	529	525	512	502
Huuropbrengsten per jaar (x € 1.000)	17.564	17.307	16.942	16.581	16.535
Gemiddeld aantal woningwaarderingspunten	170	173	174	173	171
Gemiddeld percentage maximaal redelijk	58,0	59,0	59,0	57,8	58,3
Mutatiegraad	7,09	6,51	6,89	5,56	5,75
Huurachterstand	0,27	0,39	0,37	0,36	0,48
Huurderving	0,45	0,52	0,55	0,39	0,55
Personeelslasten per jaar (x € 1.000)	1.804	1.540	1.625	1.600	1.765
Factor personeelslasten t.o.v. huuropbrengsten	10,27	8,90	9,59	9,65	10,61
Factor personeelslasten excl. eigen onderhoudsdienst	9,53	8,09	8,35	8,45	9,67
Solvabiliteit	83,09	81,8	79,6	78,2	73,4
Liquiditeit	0,9	0,8	0,6	1,1	0,7
Rentabiliteit totale vermogen	1,77	1,36	1,34	2,15	2,49
Interest Coverage Ratio (ICR)	2,09	2,13	2,29	3,27	2,91
Loan to Value op basis van beleidswaarde	40,5%	51%	51%	55%	52%
Eigen vermogen per verhuureenheid	118.217	105.250	91.500	85.300	73.600
Totale opbrengst per verhuureenheid	7.562	7.812	7.600	6.500	6.800
Overige bedrijfslasten per verhuureenheid	2.071	2.250	2.900	2.600	3.200
Jaarresultaat per verhuureenheid (voor belastingen)	2.802	2.071	2.130	2.490	2.590

Bijlage 3 Risicoparagraaf Destion

Er is permanente aandacht voor de risico's die Destion loopt. Overeenkomstig het risicomanagementbeleid van Destion, worden alle interne en externe risico's die voor Destion relevant zijn, bewaakt. Iedere quadrimester-rapportage worden de ontwikkelingen rondom de groep risico's, die in samenspraak met RvC zijn bepaald, geanalyseerd. In de onderstaande tabel staan de meest actuele en relevante risico's in signaalkleuren met eventuele beheersmaatregelen weergegeven.

Externe risico's	
Marktrisico	
Kwaliteit woonomgeving	De directe kwaliteit van de woonomgevingen is goed op orde. Vanuit het leefbaarheidsbudget worden eventuele knelpunten of tekortkomingen in de fysieke omgeving op eigen grond rondom de eigen woningen en gebouwen opgepakt. Ook gemeentes investeren in verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving.
Overige omgevingsrisico's	
Demografische ontwikkelingen	Destion blijft met haar transformatieprogramma volop rekening houden met de demografische ontwikkelingen van haar huurders en inwoners in het werkgebied. Vergrijzing, huishoudensverduunning, maar ook de toestroom van vluchtelingen en arbeidsmigranten zetten druk op de woningvraag. Dit zijn dan ook steeds belangrijkere aandachtspunten. Met name de vluchtelingenstroom die door de oorlog in Oekraïne op gang is gekomen, en zeker zal gaan aanhouden, zal mee opgevangen moeten worden. De realisatie van flexwoningen voor de tijdelijke opvang en het woonrijp maken van de daarvoor beoogde locaties, brengen een hoger risico met zich mee dan bij permanente woningen het geval is.
Interne procesrisico's	
Operationele risico's	
Projectontwikkeling vastgoed	Gezien de verdergaande stijging van de bouwkosten en de beschikbaarheid van personeel, nemen de risico's op financieel gebied, maar zeker ook op het gebied van realisatiekracht, toe. We zijn volop in gesprek met diverse projectontwikkelaars om tot afspraken te komen voor de inkoop van vooral kleinere appartementen. De projectenveloppe wordt dan ook nog voldoende gevuld, maar krijgt door alle ontwikkelingen wel een ander risicoprofiel. Om ondanks de enorme bouwkostenstijgingen te kunnen blijven investeren is besloten om de normeringen uit het investeringsstatuut los te laten en te toetsen op continuïteit van de FMP.
Verkopen	De verkoop van bestaande huurwoningen is door een afnemende economie en hogere rentes afgekoeld. Nu we al onze verkoopwoningen met Slimmer Kopen aanbieden, verwachten we bij een afnemende markt toch de woningen te kunnen verkopen. Hiermee kunnen we het beoogde transformatieproces verder blijven vormgeven. De verrekening van de bij Slimmer Kopen verstrekte kortingen bij doorverkoop van de woningen, blijft een aanzienlijk positief resultaat opleveren.
Variatie portefeuille	Door de ingezette woningportefeuilletransformatie wordt de samenstelling van de portefeuille steeds gevarieerder. Behalve op

	levensloopbestendige woningen, richten we ons ook op kleinere appartementen.	
Vernieuwing portefeuille	In combinatie met de hiervoor genoemde verkoop- en nieuwbouwontwikkelingen, wordt de portefeuille voortdurend vernieuwd en uiteindelijk ook kwalitatiever en duurzamer. Door verkoop worden oudere woningen, met veelal B en C-labels, vervangen door A++++ woningen (BENG).	
Herstructurering / vernieuwing	Omvangrijke herstructureringsplannen zijn de komende jaren nog niet aan de orde.	
Operationeel overig		
Doelmatigheid	Met een werkorganisatie van in totaal 22,97 fte's, is de werkorganisatie van Destion aan het einde van Q3-2022 nagenoeg op sterkte. Ze is ook doelmatig en efficiënt ingericht. Bij de Aedes benchmark 2022 bleek dat de bedrijfsvoeringskosten van Destion met een B-rating op het sectorgemiddelde liggen. De werkelijke kosten lagen echter lager dan zoals die in de benchmark waren opgenomen. Daarin waren namelijk nog de fysieke verbeteringsinvesteringen voor leefbaarheid opgenomen.	
Kennisdeling	Er is sprake van kennisdeling binnen Destion omdat alle medewerkers binnen een afdelingscluster en onder een dak werkzaam zijn. Wel merken we dat data door de personele wijzigingen minder goed vindbaar is geworden. Om nu, maar vooral ook in de toekomst, de noodzakelijke data en informatie te kunnen vinden is een begin gemaakt met het herstructureren van de archieven en dataopslag.	
Interne middelenrisico's		
Personeel		
Kwaliteit medewerkers	Bij het werven van medewerkers ligt de focus meer dan voorheen, op opleidingsniveau. De kwaliteit van de organisatie is daardoor dan ook toegenomen.	
Motivatie	De komst van het grote aantal nieuwe medewerkers brengt ook een positieve verandering in de motivatie van de medewerkers met zich mee.	
Financieel		
Fiscaliteit	Ondanks dat de verhuurderheffing wordt afgeschaft blijft de fiscale behandeling van woningcorporaties zorgelijk. De vormgeving en hoogte van de vennootschapsbelasting is onzeker en blijft een bedreiging voor de sector. Met de FMP zijn we goed in staat om op basis van de huidige fiscale lasten toekomstige financiële ontwikkelingen te voorzien. Wel hebben we besloten om in 2023 een fiscale meerjarenprognose op te gaan stellen.	
Weerstandsvermogen en overige financiële ratio's	Het weerstandsvermogen en de overige financiële ratio's van Destion voldoen ruim aan de interne normen en aan die van het WSW.	
Rente en herfinanciering	Met de leningenvervalkalender bewaken en monitoren we de herfinanciering van nieuwe leningen. Om de gevolgen van een verder stijgende rente te beoordelen, hebben we een FMP scenario uitgewerkt met een stijgende rentevariant. Deze laat ook een stabiele financiële continuïteit van Destion zien.	

Belangrijke financiële risico's waaraan Destion in 2022 onderhevig was, zijn het marktrisico, valutarisico, renterisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Destion is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op de lange termijn de marktswisselkoersen en markttrentes te volgen. Destion maakt geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Liquiditeitsrisico

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

Renterisico

Destion loopt een renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Met de renteontwikkelingen die in 2022 zijn ontstaan, nemen deze risico's toe. Om de impact ervan te identificeren zijn verhogende rentescenario's in de FMP doorgerekend. 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.

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 de parameters uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde van de Autoriteit woningcorporaties.

Valutarisico

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

Kredietrisico

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

WSW en Destion normen en prestatie-indicatoren

Eind 2022 was er sprake van de onderstaande door het WSW en Destion gehanteerde streefwaarden en prestatie-indicatoren. Op basis van de werkelijke cijfers kunnen we concluderen dat deze waarden ruim binnen de intern vastgestelde normen van Destion (en dus ook het WSW) blijven.

Ratio	Norm Destion	Norm WSW	Werkelijk 2022
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,6	> 1,4	2,09
Loan To Value (LTV)	< 70%	< 85%	40,5%
Solvabiliteitsratio op beleidswaarde	> 20%	> 15%	62,8%
Dekkingsratio op marktwaarde	< 50%	< 70%	16,6%
Onderpandratio op marktwaarde	< 50%	< 70%	16,4%

Bijlage 4 Overzicht belanghouders Destion

Interne belanghouders

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

Externe belanghouders

Huurders en huurdersorganisaties

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

Gemeenten

- Bergen
- Gennep
- Mook en Middelaar
- Heumen

Zorg en welzijnsorganisaties

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

Onderwijs en kind gerelateerde instellingen

- Stichting Lijn 83
- Stichting Invitare
- 't Kienderbènske
- KION kinderopvang
- Spring Kinderopvang

Overheden

- Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)
- Autoriteit woningcorporaties (Aw)
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Provincie Limburg
- Huurcommissie
- Veiligheidsregio Limburg Noord
- Veiligheidsregio Gelderland Zuid
- Zorg- en Veiligheidshuis Noord-Limburg

Corporatiesector

- Aedes, vereniging van woningcorporaties

- Platform Midden en Kleine Woningcorporaties (MKW)
- Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)
- Vereniging Ons Limburg
- Domaas
- Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW)
- Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW)
- Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties Noord- en Midden-Limburg