

Leeswijzer

Bijgaand treft u de jaarstukken van toegelaten instelling volkshuisvesting Stichting Destion ten behoeve van de externe verslaggeving door woningcorporaties over het verslagjaar 2023.

De jaarstukken zijn vervaardigd uit verschillende onderdelen. Deze onderdelen hebben een eigen pagina indeling, daarom zijn deze hierin niet doorlopend. In de inhoudsopgave zijn daardoor geen aparte pagina nummers weergegeven.

Wij wensen u veel plezier met de kennisname van onze jaarstukken.

Inhoud:

- 1: Bestuursverslag 2023
- 2: Jaarrekening 2023
- 3: Overige gegevens 2023



Inhoud

1.	Verslag en verklaring Raad van Commissarissen.....	5
1.1.	Algemeen.....	5
1.2.	Governance	5
1.3.	Personalia bestuur en RvC.....	5
1.4.	Rooster van aftreden en herbenoeming.....	7
1.5.	RvC taak en werkwijze.....	7
1.6.	Risicobeheersing en controlesysteem	12
1.7.	Onafhankelijkheid.....	13
1.8.	Tegenstrijdige belangen	13
1.9.	Deskundigheid en samenstelling.....	13
1.10.	Verantwoording van de beloning.....	14
1.11.	Verklaring van de RvC.....	15
2.	Organisatie Destion	16
2.1.	Ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk"	16
2.2.	Organogram Destion	17
2.3.	Directeur-bestuurder.....	17
2.4.	Medewerkers.....	18
2.5.	Arbeidsomstandigheden.....	18
2.6.	Opleidingen	19
2.7.	Kosten bedrijfsvoering.....	20
2.8.	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH).....	20
2.9.	Klachtencoördinatie	20
2.10.	Structurele netwerken.....	21
2.11.	Verbindingen en/of nevenverbindingen met andere rechtspersonen.....	21
2.12.	Werkterrein en overig bezit	21
2.13.	Fraude (risico analyse).....	21
3.	Huurders en overige belanghouders Destion.....	22
3.1.	Huurders.....	22
3.2.	Huurdersraad Destion.....	22
3.3.	Woningzoekenden	23
3.4.	Senioren	23
3.5.	Starters en kleine huishoudens	24
3.6.	Overige belanghouders.....	24
4.	Woningverhuur en verkoop.....	30
4.1.	Woningvoorraad en woningverkoop	30
4.2.	Woningmutaties en leegstand.....	32
4.3.	Toewijzen van woningen	33
4.4.	Woonfraude.....	36
4.5.	Huisvesten vergunninghouders	36
4.6.	Begeleid en beschermd wonen.....	36
4.7.	Huurbetaling en huurincasso	36
4.8.	Huurprijzen nieuwbouwwoningen.....	37
4.9.	Verkoopbeleid bestaande woningen	37
4.10.	Aanpak overlast.....	38
5.	Vastgoed en woonomgeving	40

5.1.	Strategisch Voorraad Beleid (SVB)	40
5.2.	Kwaliteit bestaande woningvoorraad	40
5.3.	Contractonderhoud	41
5.4.	Klachten- en mutatieonderhoud en basispakket serviceonderhoud	41
5.5.	Planmatig onderhoud en Groot onderhoud	42
5.6.	Duurzaamheid	43
5.7.	Opgeleverde woningen in 2023	45
5.8.	Woningprojecten in uitvoering 2023	46
5.9.	Woonprojecten in ontwikkeling	47
5.10.	Geriefsverbeteringen	48
5.11.	Asbestbeleid	48
5.12.	Leefbaarheid	48
5.13.	Woonvoorzieningen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)	49
6.	Financiën	50
6.1.	Huurprijsbeleid	50
6.2.	Huurverhoging én wettelijke verlaging 2023	50
6.3.	Huurprijs 2023	50
6.4.	Vermogens- en financieringspositie	50
6.5.	Rentabiliteitspositie	50
6.6.	Liquiditeitspositie	51
6.7.	Financiële meerjaren prognose (FMP)	51
6.8.	Treasurystatuut en investeringsstatuut	51
6.9.	Beleidswaarde vastgoedvoorraad	51
6.10.	Marktwaaarde, bedrijfswaaarde en WOZ-waaarde vastgoedvoorraad	52
6.11.	Belastingresultaten	52
6.12.	Begroting versus realisatie	53
6.13.	Activa	54
6.14.	Passiva	54
6.15.	Winst- en verliesrekening	55
7	Bijlagen	56
	Bijlage 1 Profiel Destion	57
	Bijlage 2 Kengetallen Destion	58
	Bijlage 3 Risicoparagraaf Destion	59
	Bijlage 4 Overzicht belanghouders Destion	62

Voorwoord

Het is een bijzonder jaar geweest voor Destion. Een jaar waarin de regie van de rijksoverheid op de volkshuisvesting op diverse terreinen haar uitwerking kreeg. Zo zijn de Nationale Prestatieafspraken uitgewerkt in de Woondeal Limburg. Deze regionale woondeals zijn leidend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties maken. Zo is per gemeente concreet gemaakt wat we samen doen aan beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid en natuurlijk leefbaarheid. De effecten van de woondeal, waarin is afgesproken dat het aandeel sociale huur bij nieuwbouwprojecten minimaal 30% is, worden inmiddels zichtbaar door het aantal projectinitiatieven waarbij Destion betrokken wordt. Naast het programma woningbouw, zijn er volkshuisvestingsprogramma's op het gebied van het huisvesten van aandachtsgroepen, wonen voor ouderen, verduurzaming en betaalbaarheid.

Destion heeft wederom flinke verduurzamingsstappen gezet. We mogen ons de best presterende kleine corporatie noemen voor wat betreft de reductie van CO2 uitstoot en het terugdringen van energieverbruik.

Voor de kwaliteit van dienstverlening ontvingen we ook in het afgelopen jaar weer waardering van de huurders.

Het afgelopen jaar werd ook de bestuurswissel, die per februari 2024 plaatsvond, voorbereid. Na een dienstverband van 40 jaar heeft Wilbert Pothoff afscheid genomen van Destion. Vanwege deze bestuurswissel is besloten in 2023 voort te gaan op de koers uit het ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk". In 2024 wordt met inbreng van belanghebbenden en samenwerkingspartners de nieuwe koers voor Destion uitgezet.

Al met al heeft Destion zeker mooie prestaties geleverd. Dank aan de Huurdersraad die op een constructieve en prettige manier de belangen van huurders en woningzoekenden behartigt. Dank aan alle medewerkers, de voormalig directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen voor de inzet en betrokkenheid in het afgelopen jaar.

Germa Knuver
directeur-bestuurder

1. Verslag en verklaring Raad van Commissarissen

1.1. Algemeen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van Destion. Hiervoor heeft de raad een toezichtvisie 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 2023 toezicht gehouden op de strategie, de financiële risicobeheersing en de invulling van volkshuisvestelijke en maatschappelijke taken door de directeur bestuurder. Daarnaast heeft de raad toezicht gehouden op de algemene gang van zaken binnen de stichting en is de directeur bestuurder 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 directeur-bestuurder gaf in 2023 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 Toezichtvisie;
- 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 2023-2032, Quadrimesterrapportages met risicoanalyses, managementletter, Accountantsverslag 2022, Jaarverslag 2022, Volkshuisvestingsverslag en Jaarrekening 2022, Aedes benchmarkinformatie 2023, AO/IC-processen en Toetsings- en toezichtkader;
- het overleg met externen zoals:
Huurdersraad, gemeenten, accountant en andere belanghouders.

1.2. Governance

De Raad van Commissarissen is zich zeer bewust van het belang van good governance en houdt zich hier voor zover mogelijk ook aan. In 2023 zijn diverse governance documenten herijkt en zo nodig aangepast aan wet- en regelgeving. In dit verslag zijn alle relevante onderwerpen opgenomen die voor een adequate verantwoording daarbij van belang zijn.

1.3. Personalia bestuur en RvC

Destion werd in 2023 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 2023 uit de volgende vijf personen:

Naam	Mr. B.N.J. de Wilde (v)
Functie:	Voorzitter
Functieprofiel:	Juridisch, vastgoed
Geboortedatum:	22 augustus 1978
Eerste benoeming:	1 juli 2022
Lopende benoeming:	Eerste zittingstermijn tot 1 juli 2026
Relevante (neven)functies:	Perwijs vastgoedadvies, advocaat/eigenaar Woningcorporatie Woonwaarts, lid RvC
Naam	Drs. R.C.J. Caminada MBA-H (m)
Functie:	Vicevoorzitter
Functieprofiel:	Sociaal maatschappelijk
Geboortedatum:	27 april 1961
Eerste benoeming:	1 juli 2016
Lopende benoeming:	Laatste zittingstermijn tot 1 juli 2024
Relevante (neven)functies:	RIBW Nijmegen en Rivierenland, directeur
Naam	J.A.J.G. van Baars (m)
Functie:	Lid
Functieprofiel:	Financieel/economisch
Geboortedatum:	20 november 1961
Eerste benoeming:	1 juli 2023
Lopende benoeming:	Eerste zittingstermijn tot 1 juli 2027
Relevante (neven)functies:	Hypotheken Data Netwerk (HDN), voorzitter RvC Fortrum BV, lid adviesraad Woningcorporatie Talis, lid RvC Daelmans Vastgoed Groep BV, voorzitter RvC Nationale Hypotheek Garantie, lid RvC Stichting Vrijheidsmuseum, bestuurslid / penningmeester Stichting Vrienden van het Vrijheidsmuseum, bestuurslid Sociëteit Totis Viribus, bestuurslid / president
Naam	Ir. M.C. Gunsing MRE (m)
Functie:	Lid
Functieprofiel:	Volkshuisvesting/ruimtelijke ordening/bouwkundig
Geboortedatum:	10 februari 1965
Eerste benoeming:	1 juli 2017
Lopende benoeming:	Laatste zittingstermijn, tot 1 juli 2025
Relevante (neven)functies:	GunsingAdvies, eigenaar
Naam	Mr. U. Smits (v)
Functie:	Lid
Functieprofiel:	Bedrijfs- en organisatiekundig
Geboortedatum:	16 juli 1972
Eerste benoeming:	1 juli 2018
Lopende benoeming:	Laatste zittingstermijn, tot 1 juli 2026
Relevante (neven)functies:	Directeur Groene Kruis Thuiszorg bij De Zorggroep Bibliotheek BiblioPlus, lid Raad van Toezicht

1.4. Rooster van aftreden en herbenoeming

Op basis van het rooster van aftreden is er in 2023 een nieuwe benoeming en een herbenoeming binnen de Raad van Commissarissen geweest.

In 2023 is na 2 zittingstermijnen van 4 jaar, op 1 juli afscheid genomen van de heer J.H.H. Linders. De heer Linders was gedurende 8 jaar huurdercommissaris en voorzitter van de auditcommissie. Hij had een Financieel/economisch profiel. Voor de nieuwe commissaris heeft de raad dit profiel én het voorzitterschap van de auditcommissie gehandhaafd.

Voor de werving van commissarissen wordt 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 2023 bestond uit mevrouw de Wilde en de heer Linders en omdat het een huurdercommissaris betrof, de voorzitter van de Huurdersraad, de heer Wijnhofen.

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 17 kandidaten gereageerd en daarvan zijn door de selectiecommissie met 3 potentiële kandidaten gesprekken gevoerd. Daarvan is de meest geschikte kandidaat geselecteerd en na een gesprek met de voltallige Raad van Commissarissen, is de keuze gemaakt voor de heer Van Baars.

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 de heer Van Baars per 1 juli tot huurdercommissaris én voorzitter van de auditcommissie is benoemd.

1.5. RvC taak en werkwijze

De Raad van Commissarissen heeft in 2023 6 keer vergaderd. 5 van deze vergaderingen hadden een regulier karakter en een daarvan was 1 themavergadering met als thema Risicomanagement.

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 met de RvC in het verleden 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. Naast deze middelen is het noodzakelijk dat er nog meer specifiek in de organisatie aandacht komt voor risicomanagement zodat de RvC hier ook beter op kan toetsen. Er zijn meer specifieke processen in de organisatie waar een kwaliteitsslag valt te maken als het gaat om bewustwording en implementatie van risicomanagement. In 2.6. wordt hier verder op ingegaan.

In de rapportages worden ook investeringsbesluiten voor de uitvoering van nieuwbouwprojecten opgenomen. In dit 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. De investeringen worden normaliter ook getoetst aan het vastgestelde investeringsstatuut. Omdat de bouw- en locatiekosten en financieringskosten in de afgelopen jaren fors zijn opgelopen, voldeden de vastgestelde normen in het investeringsstatuut niet meer. De Raad van Commissarissen heeft met de bestuurder een (tijdelijk) aangepast toetsingskader 'Verantwoord investeren' goedgekeurd, dat minder uitgaat van het investeringsstatuut, maar uitgaat van de effecten in de financiële meerjarenprognose (FMP). Dit betrof een document bedoeld voor specifiek in dat document benoemde projecten. In 2023 zijn de bouw van 11 appartementen in Milsbeek en de bouw van 8 levensloopbestendige woningen in Milsbeek toegelicht aan de hand van het document verantwoord investeren.

In 2023 heeft de Raad van Commissarissen in de reguliere vergaderingen de onderstaande onderwerpen besproken en de noodzakelijke (goedkeurings-)besluiten genomen:

- Beloning directeur bestuurder 2023
De Raad van Commissarissen besluit de beloning voor de directeur-bestuurder voor het jaar 2023 aan te passen overeenkomstig de WNT.

- Vaststelling honorarium RvC 2023
De beloning voor de raad voor 2023 is vastgesteld.
- Vaststellen budget RvC-leefbaarheidsfonds
Het verschil tussen het werkelijke honorarium RvC en de Beroepsregel VTW, wordt aan het RvC-leefbaarheidsfonds beschikbaar gesteld.
- Jaarrekening 2022
De Raad van Commissarissen heeft de Jaarrekening 2022 vastgesteld.
- Jaar- en Volkshuisvestingsverslag 2022
De Raad van Commissarissen heeft het Jaar- en Volkshuisvestingsverslag 2022 goedgekeurd.
- Vroegpensioen directeur-bestuurder
De commissarissen hebben besloten in te stemmen met de memo 'Te nemen besluit einde dienstverband Wilbert Pothoff' van 24 mei 2023. Daardoor zijn zij akkoord met:
 - Einde dienstverband per 31 januari 2024;
 - Toekenning beëindigingsvergoeding overeenkomstig de Wet Normering Topinkomens;
 - Toekenning belastingvrije gratificatie i.v.m. 40-jarig jubileum per 1 januari 2024.
- Benoeming bestuurder
De RvC heeft (middels een formele benoemingsbrief besloten dat Mevrouw G. Knuver - onder voorbehoud goedkeuring Aw - te benoemen als statutair bestuurder van Stichting Destion per 1 februari 2024 voor een periode van 4 jaar, aldus tot 1 februari 2028;
- Procuratieregeling 2023
De RvC heeft de aangepaste procuratieregeling met bijbehorend procuratie- en delegatieschema goedgekeurd.
- Benoeming auditcommissielid
Het lidmaatschap van de heer Gunsing als lid van de auditcommissie is tot februari 2025 verlengd.
- Benoeming lid Raad van Commissarissen en voorzitter auditcommissie
De Raad van Commissarissen heeft unaniem besloten om de heer Jan van Baars uit Middelaar per 1 juli 2023 te benoemen tot RvC lid en voorzitter auditcommissie.
- Financiële meerjarenprognose 2024 - 2033
Op advies van de auditcommissie heeft de Raad van Commissarissen de Financiële meerjarenprognose 2023 – 2032 goedgekeurd.
- Activiteitenplan en begroting 2024
Het activiteitenplan en begroting 2024, dat is afgeleid van de Financiële meerjarenprognose 2024 – 2033, is door de raad goedgekeurd.
- Aankoop 50 woningen Molenhoek-Zuid
Overeenkomstig artikel 7.2.c van de statuten, heeft de RvC goedkeuring verleend voor de aankoop van 50 woningen in het project Molenhoek-Zuid.
- Einde samenwerking met Flynth accountants
In lijn met de geest van de Governancecode heeft de RvC besloten om na 10 jaar de samenwerking met Flynth accountants te beëindigen en een nieuwe accountant te selecteren.
- Qconcepts
De Raad van Commissarissen is akkoord met het voorstel van Qconcepts en benoemt Qconcepts voor de eerstvolgende drie boekjaren tot accountant.
- Opdracht Controle jaarrekening 2023 aan Qconcepts
Op advies van de auditcommissie heeft de RvC voor de jaarrekeningcontrole van 2023 opdracht gegeven aan Qconcepts.
- Verwerving bouwkaavel Vlamertsehof
De raad van Commissarissen bekrachtigt hun eerdere (e-mail) goedkeuring om in te stemmen met de aankoop van het grondperceel van 5.320 m² aan de Vlamertsehof.
- Functieprofielen RvC
De RvC heeft de aangepaste functieprofielen voor de RvC vastgesteld.
- Toezichthouden en besturen
De RvC heeft het document 'Toezichthouden en besturen' vastgesteld.

Daarnaast zijn in 2023 onder andere de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Controleresultaten en accountantsverslag Destion 2022 met Flynth accountants;
- Management letter Destion 2023, besproken met Qconcepts
- Woningwet

- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv)
- Huurbeleid 2023
- Intern toezicht op governance
- Aw Integrale beoordeling 2023 en gesprek AW
- Aedes benchmark 2023
- KWH-uitkomsten 2023
- Bouwprojecten en onderhoud in uitvoering
- Evaluatie functioneren van de RvC
- Evaluatie en beoordeling functioneren van de directeur-bestuurder

1.5.1. Financiële meerjarenprognose (FMP) 2024-2033

Vanuit zijn toezichtvisie, 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 directeur bestuurder, maar ook de raad in staat om de financiële situatie op lange termijn 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 Financiële meerjarenprognose 2024 - 2033, blijkt dat Destion bij een jaarlijkse voorzichtig gecalculeerde huurstijging van 2%, 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 afwegingen steeds weer noodzakelijk zullen zijn. Elk jaar moet opnieuw goed gekeken worden hoe Destion het beste haar volkshuisvestelijke taak kan uitvoeren. Naast de reguliere FMP zijn mede op advies van de RvC én zoals gevraagd door de Autoriteit woningcorporaties, enkele scenario's uitgewerkt met o.a. hogere financieringslasten, lagere huurverhogingen en hogere inflatiekosten. Bij alle scenario's blijft de bedrijfscontinuïteit van Destion goed.

Alles overziend constateert de raad dat Destion haar ambities en doelstellingen zoals die in het ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk" zijn opgenomen, in 2023 verder heeft kunnen vormgeven. Dit strategisch plan is weliswaar verlopen wat jaartallen betreft, maar was in 2023 nog altijd richtinggevend. Met de op handen zijnde bestuurswisseling op 1 februari 2024, is er nog geen volgend ondernemingsplan opgesteld. De nieuwe directeur-bestuurder kan direct aan de slag met het opstellen van een nieuw strategisch plan.

Een belangrijk aandachtspunt voor de sector blijft de toekomstige verduurzamingsopgave.

Woningcorporaties worden gezien als de aanjagers 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. De kosten voor dit traject zijn door Destion in de FMP 2024-2033 volledig doorgerekend en zijn rekening houdend met de enorme prijsstijgingen van dergelijke voorzieningen, realistisch. Hiermee kan de woningvoorraad van Destion tijdig naar een CO₂-neutrale voorraad worden getransformeerd.

1.5.2. Qconcepts accountants

De Raad van Commissarissen heeft na 10 jaar afscheid genomen van Flynth accountants. Dit besluit is op basis van de governancecode genomen.

In 2023 is de raad dan ook op zoek gegaan naar een nieuwe accountant. Na een selectie van 3 kwalitatieve accountantsbureaus, is de keuze gemaakt voor Qconcepts. Bij de bedrijfs- en werkwijze representatie aan de auditcommissie, heeft deze laten zien dat men voor een acceptabele prijs en kennis van de sector, een zeer geschikte accountant is. Op basis daarvan is de raad een driejarige overeenkomst met Qconcepts aangegaan.

In 2023 heeft Qconcepts de interim controle gedaan en de managementletter opgesteld. De raad en directeur-bestuurder zijn zeer tevreden over de tijdigheid en doelmatigheid ervan. Bij de bespreking van de managementletter met de auditcommissie heeft Qconcepts aangegeven dat de aanbevelingen van de vorige interim controle goed zijn opgevolgd en er nu geen noemenswaardige tekortkomingen zijn geconstateerd.

1.5.3. Governance 2023

De Raad van Commissarissen bewaakt zorgvuldig de 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 2023 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 2018
- Governancecode Aedes 2022
- Bestuursreglement 2018
- Reglement RvC 2022
- Toezichthouden en besturen 2023
- Legitimatiebrief Aw 2023
- Delegation- en procuratieschema 2023
- Treasurystatuut 2017
- Investeringsstatuut 2022
- Aanbestedings- en inkoopbeleid 2017
- Gedrags- en integriteitscode 2022
- Klokkenluidersregeling 2023
- Rooster van aftreden RvC 2023
- Functieprofielen RvC 2023

In 2023 is het “Aedes statement – mei 2023” van VTW en Aedes ter hand gesteld aan de RvC. Op basis hiervan heeft binnen de raad een onderzoek naar privé vastgoedbezit plaatsgevonden. Daarbij is ook aandacht besteed in de werving- en selectie van het nieuwe lid RvC per 1 juli 2023. Uiteraard had dit onderzoek ook betrekking op de directeur-bestuurder. Er zijn geen onregelmatigheden gevonden. Een en ander is in de notulen vastgelegd. In de raad is het gesprek hierover gevoerd en is de vraag ook uitgezet richting directeur-bestuurder en de organisatie. Ook bij de werving van de nieuwe directeur-bestuurder is hier uitdrukkelijk naar gevraagd.

1.5.4. Zelfevaluatie RvC en beoordeling directeur-bestuurder

Onder begeleiding van een externe adviseur (Consort) heeft de Raad van Commissarissen in 2023 een evaluatie uitgevoerd naar het functioneren van de directeur-bestuurder en de raad. Dit was de vierde keer dat dit met een externe adviseur 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 directeur-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.

1.5.5. Functieprofielen

Voor de samenstelling van een kwalitatieve en inhoudelijke Raad van Commissarissen, zijn profielschetsen opgesteld voor de raad als geheel én haar individuele leden. De profielen zijn in 2023 herijkt en aangepast naar de huidige organisatieomstandigheden. De profielen omvatten een overzicht van de diverse specifieke 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.

1.5.6. Kennisontwikkeling

In 2023 hebben de directeur-bestuurder en commissarissen, overeenkomstig artikel 29b en 31 van de Woningwet, gewerkt aan hun kennisontwikkeling en vaardigheden. Naast de door Destion verstrekte informatie over Destion en de volkshuisvesting in Noord-Limburg en daarbuiten, hebben de onderstaande cursussen en bijeenkomsten daaraan bijgedragen.

RvC	Omschrijving seminar/cursus	PE-Punten
B.N.J. de Wilde	VTW, leer- en intervisiegroep voor voorzitters RvC 2x	6
	PO Online, Bijzondere bedingen in huurcontracten	2
	PO Online, Tijdelijke verhuur van woonruimte	1
	PO Online, Recente rechtspraak huurrecht 2022-2	2
	PO Online, Recente rechtspraak huurrecht 2023-1	2
	Overheveling naar 2024 (13-5)	8
U. Smits	Vrijstelling vanuit 2022 (13-5)	8
	VTW, Psychologie in de bestuurskamer	5
	VTW, Dynamische oordeelsvorming	5
	TIAS, Executive leiderschap & management programma	42
	Overheveling naar 2024 (60-5)	55
R.C.J. Caminada	Vrijstelling vanuit 2022 (24-5)	19
	Overheveling naar 2024 (19-5)	14
M.C. Gusing	Overdenkwerk, Filosofische Denktrainingen	10
	Overheveling naar 2024 (10-5)	5
J.H.H. Linders (tot 1 juli)	Vrijstelling vanuit 2022 (14-5)	9
J.A.J.G. van Baars (na 1 juli)	Vrijstelling vanuit 2022	5
	VTW Academie, Vergrijzing en ouderenhuisvesting	4
	VTW lunchwebinar, Nationale Prestatie Afspraken	1
	Overheveling naar 2024 (10-5)	5
Directeur-bestuurder	Omschrijving seminar/cursus	PE-Punten
W.H.A. Pothoff	Vrijstelling vanuit 2022 (45-36)	9
	Atrivé, What the Hack!?	2
	Kjenning, Data ethiek raakt integriteit op bestuurlijk niveau	3
	KWH, De corporatie van de toekomst: Van huis naar thuis naar... welzijn	2
	Atrivé, Presteren in tijden van schaarste	2
	Finance ideas academy, Basistraining Corporatie Financiën	14
	Finance ideas academy, Verdieping Vastgoedrekenen en waarderen	5
	Overheveling naar 2024 (37-36)	1

1.5.7. Adviseren

De raad beschikt mede door de toegepaste profielen over veel kennis en ervaring. Hierdoor was er in 2023 naar oordeel van de raad sprake van objectief, kritisch en professioneel toezicht. Er heeft regelmatig periodiek werkoverleg plaatsgevonden tussen de directeur-bestuurder en de individuele commissarissen (afhankelijk van thema en portefeuille).

De Raad van Commissarissen is van mening dat de directeur-bestuurder in voldoende mate gebruik maakt van de raad en de individuele commissarissen in de rol als adviseur, klankbord en sparringpartner. Niet alleen op verzoek van de directeur-bestuurder, maar als daar aanleiding voor is, ook op initiatief van de raad of een individuele commissaris.

1.5.8. Vergaderingen

In 2023 zijn 6 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 directeur-bestuurder. 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 waren fysiek op kantoor van Destion. Er is in 2023 geen verzuim bij de vergaderingen geweest. Wel hebben enkele leden door omstandigheden de vergadering via Teams bijgewoond. Er is 1 internet consultatie geweest voor de aankoop van een bouwlocatie aan de Vlamertsehof in Nieuw Bergen.

1.5.9. 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.

1.5.10. Werkgeversrol

De RvC heeft een goed beeld van de functie-eisen en competenties waarover de directeur-bestuurder van een corporatie met de omvang van Destion moet beschikken. Jaarlijks evalueert de raad het functioneren van de directeur-bestuurder. Ook in het laatste jaar voldeed de directeur-bestuurder aan deze vereisten. In 2023 is verder uitvoering gegeven aan de werkgeversrol door na gedegen onderzoek (met advies van Atrivé en BDO) en in goed overleg tot het einde van het dienstverband te komen met de directeur-bestuurder per 1 februari 2024 en het maken van afspraken over de overdracht naar de nieuwe directeur-bestuurder. Tevens is in het kader van de nieuw te werven directeur-bestuurder onder begeleiding van Atrivé en in nauw overleg met het MT als vertegenwoordiging van de werknemers en 2 leden van de Huurdersraad, te weten de heer Wim van Wijnhofen en mevrouw Ingrid Hendrix, een profiel opgesteld alsmede een plan van aanpak voor de werving en selectie. Er hebben zich 23 kandidaten gemeld. Er heeft een selectie plaatsgevonden door de selectiecommissie. Vervolgens hebben er in een carrousel in september gesprekken plaatsgevonden waarbij 4 kandidaten met afzonderlijk het MT, de 2 leden van de Huurdersraad en de voltallige RvC hebben gesproken. Na overleg met het MT en de huurdersraadsleden heeft de RvC besloten tot het voornemen tot benoeming van mevrouw Germa Knuver. Hierna is onder begeleiding van Atrivé het traject verder afgerond bestaande uit gesprekken, onderhandelen over de arbeidsovereenkomst, het gedegen antecedentenonderzoek en het informeren van betrokkenen met uiteindelijk de indiening van de vraag om goedkeuring bij de Aw. De goedkeuring is in november 2023 ontvangen. Hiermee is de benoeming van Germa Knuver per 1 februari 2024 een feit.

1.5.11. Algemeen toezicht

In 2023 heeft de RvC de ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en de omgeving rondom 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 en vaak onverwacht. Zo werd dit jaar de systematiek van het huurbeleid gewijzigd van inflatie- naar cao-volgend en kregen huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum een huurverlaging naar € 575,03. Maar ook de overige voorwaarden die in de Nationale prestatieafspraken zijn opgenomen, vragen om een verdergaand besef om optimaal en maximaal te investeren.

1.6. Risicobeheersing en controlesysteem

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft in zijn Toezichtbrief 2023 aangegeven dat het risicobeleid van Destion niet voldoet aan de voorwaarden die in het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW staat beschreven. De Aw is van mening dat er sprake is van een verhoogd risico op de volgende onderdelen van het beoordelingskader: Governance – Organisatie en Interne beheersing - Risicomanagement en heeft hiervoor een risicoscore midden toegekend. De RvC onderschrijft dit en heeft de aanbevelingen van de Aw ter harte genomen. De RvC gaat hierover in 2024 met de Aw verder in gesprek. Tevens wordt dit met de nieuwe directeur-bestuurder verder opgepakt. Dit proces moet vanuit de organisatie worden geïmplementeerd en moet door de directeur-bestuurder verder begeleid worden.

Met inbreng van adviesbureau Naris is door de raad met directeur-bestuurder en managementteam een themabijeenkomst geweest waarin het risicomanagement is behandeld. Met name de vraagstukken over het identificeren van de risicobereidheid en het inrichten van een risicomanagement control framework is daarin uitgebreid besproken. In navolging daarop is in 2023 met advies van Naris begonnen aan het opstellen van het

gewenste risicobeleid. Ook wordt daarbij het periodieke controlesysteem ingericht. Een en ander zoals door de Aw gevraagd en met oog voor de borging ervan in de toekomst. De Aw is over dit plan van aanpak geïnformeerd. Dit staat voor het eerste half jaar van 2024 ingepland. De RvC gaat met de nieuwe directeur-bestuurder en de organisatie hier verder invulling aan geven. Dit zal na de zomer 2024 ook aan de Aw gepresenteerd worden en worden besproken.

In het verleden heeft de RvC samen met de directeur-bestuurder 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 2023 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.

1.7. Onafhankelijkheid

Tijdens de zelfevaluatie heeft de RvC vastgesteld dat in 2023 alle leden onafhankelijk waren in de zin van de Wet, de statuten en het RvC-Reglement.

1.8. Tegenstrijdige belangen

Bij de zelfevaluatie is eveneens gebleken dat er geen sprake is geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder 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 integriteitskwesties 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 2023 zijn er geen meldingen geweest.

1.9. Deskundigheid en samenstelling

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

1.9.1. Auditcommissie

In 2023 was bij Destion een auditcommissie actief. In het verleden heeft de raad besloten om geen reglement voor deze commissie vast te stellen, maar blijkt echter dat dit verplicht is. De raad zal dit dan ook opstellen en vast gaan

stellen. Van de auditcommissie 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. Met het vertrek van de heer Linders op 1 juli 2023, is de heer van Baars benoemd als voorzitter van de auditcommissie. De heer Gunsing is tot en met februari 2025 als lid van de auditcommissie benoemt. In 2023 zijn onderstaande onderwerpen door de commissie behandeld.

- Qconcepts accountants heeft de managementletter 2023 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 later met de raad besproken.
- Opdrachtverstrekking controle jaarrekening 2023 aan Qconcepts accountants.
- Integrale beoordeling 2023 Autoriteit woningcorporaties is besproken.
- De fiscale balans 2022 is beoordeeld en vervolgens ingediend bij de Belastingdienst.
- De Jaarrekening 2023 is beoordeeld en ter vaststelling voorgelegd aan de raad.
- De commissie heeft de financiële meerjarenprognose 2024–2033 en de daarin opgenomen scenario's getoetst en heeft deze samen met de begroting 2024 ter goedkeuring voorgelegd aan de voltallige Raad van Commissarissen.

1.9.2. 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 directeur-bestuurder en de werving van een opvolgende directeur-bestuurder vorm te geven. Naast de voorzitter mevrouw Smits, bestaat de commissie uit mevrouw De Wilde en de heer Caminada.

De commissie heeft in 2023 2 belangrijke opdrachten ingevuld, namelijk het maken van afspraken en voorwaarden voor het afscheid van de heer Pothoff per 1 februari 2024 en de werving van de opvolger, mevrouw Knuver. Daarvoor heeft de commissie zich laten ondersteunen door Atrivé.

Op de vacature voor directeur-bestuurder hebben 23 kandidaten gereageerd. Na de longlist van 10 kandidaten zijn er na gesprekken met Atrivé 4 kandidaten aan de selectiecommissie voorgelegd. De selectiecommissie heeft samen met managementteam en afgevaardigden van de Huurdersraad met kandidaten gesproken en uiteindelijk gezamenlijk een kandidaat gekozen. Na kennismaking met de voltallige raad en een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties is mevrouw G. Knuver met ingang van 1 februari 2024 benoemd als directeur-bestuurder van Destion.

1.10. Verantwoording van de beloning

1.10.1. Beloning directeur-bestuurder

Op basis van de Wet Normering Topbestuurders, valt de directeur-bestuurder 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 directeur-bestuurder overeenkomstig deze wettelijke regeling wordt beloond.

In 2023 heeft de directeur-bestuurder overeenkomstig de WNT-norm een beloning van € 163.000 ontvangen.

Beloning directeur-bestuurder 2023	€
Vast jaarinkomen inclusief vakantiegeld	141.914
Pensioenvoorzieningen	21.086
Totaal (total cash)	163.000

1.10.2. Beloning RvC

Het honorarium voor de raad is door de raad lager vastgesteld ten opzichte van de VTW-beroepsregel en de WNT-norm. In 2023 is bij Destion de individuele bruto honorering van de commissarissen verhoogd en bedroeg voor de voorzitter € 16.510 en voor de overige leden € 10.040. Het gezamenlijk jaarhonorarium van de raad kwam daarmee in 2023 uit op € 56.670.

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

1.11. Verklaring van de RvC

De Raad van Commissarissen van Destion heeft kennisgenomen van het Volkshuisvestings- en jaarverslag en de jaarrekening 2023 en heeft deze laten onderzoeken door Qconcepts accountants uit Arnhem en vervolgens het verslag goedgekeurd en de Jaarrekening 2023 vastgesteld. De bijbehorende controleverklaring is achter in deze jaarverslaglegging opgenomen.

De Raad van Commissarissen bedankt de directeur-bestuurder voor de wijze waarop hij Destion in 2023 heeft geleid en voor de resultaten die zijn behaald. Ook spreekt de raad zijn waardering uit voor de medewerkers voor de wijze waarop zij dit jaar de huurders van Destion van dienst zijn geweest en zorg hebben gedragen voor een goed en kwalitatief beheer en exploitatie van het bezit.

En ook de Huurdersraad van Destion wordt bedankt voor de wijze waarop zij zoals altijd de belangen van de huurders en woningzoekenden van Destion in 2023 heeft behartigd. Er is veel waardering voor de Huurdersraad en de constructieve onderlinge samenwerking.

Gennep,

De Raad van Commissarissen

B.N.J. de Wilde, voorzitter	
R.C.J. Caminada, vicevoorzitter	U. Smits
J.A.J.G. van Baars	M.C. Gunsing

2. Organisatie Destion

2.1 Ondernemingsplan 2018-2022 “Mensenwerk”

In 2023 was het ondernemingsplan 2018-2022 met de titel “Mensenwerk” richtinggevend. Dit plan is weliswaar wat jaartal betreft verlopen, maar nog altijd actueel. Het is destijds na uitvoerig onderzoek naar de vele interne en externe omgevingsfactoren en de gevoerde gesprekken met belangrijke belanghouders van Destion vastgesteld. De titel is destijds gekozen omdat het plan zich sterk richt op de steeds ouder wordende huurders en op de woningzoekenden van Destion, maar vooral ook op de ouder wordende medewerkers van Destion.

De titel van dit ondernemingsplan spreekt ook vandaag de dag nog voor zich. We hebben in 2023 samen met de medewerkers, volop vorm gegeven aan de doelstellingen die we in ons ondernemingsplan hebben gesteld. Zo zijn er verdere stappen gezet die passen binnen dit plan door onder andere de woningportefeuille te transformeren naar minder gezinswoningen en meer levensloopbestendige woningen en appartementen en het verder verduurzamen van de gebouwen. 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.

2.1.1. 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.

2.1.2. Visie Destion

De visie van Destion is op het gebied van bedrijfsvoering en vastgoedsturing in 2023 onveranderd gebleven. Destion heeft voor de volgende jaren nog steeds de volgende visie geformuleerd.

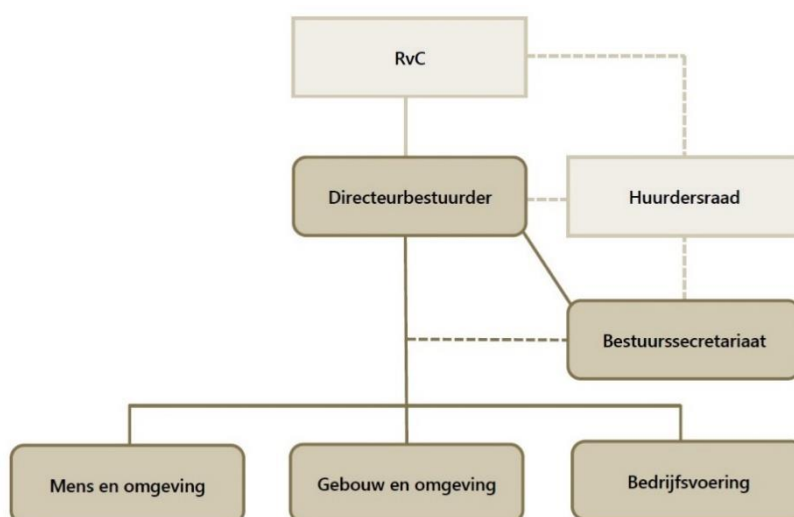
- *Destion blijft dé woningcorporatie van noordelijk Noord-Limburg*
Onze belanghouders kunnen Destion altijd aanspreken op het tot stand brengen van kwalitatief sociaal vastgoed en leefbare wijken.
- *Destion heeft een klantgerichte en efficiënte werkorganisatie*
Dagelijks werken we verder aan een kwalitatieve (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.

2.2. Organogram Destion

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

De werkorganisatie van Destion is in 2023 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.

2.2.1. Organisatiestructuur Destion 2023



2.3. Directeur-bestuurder

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 risicomanagement beheersysteem. Hij richt zich daarbij volledig naar de belangen van Destion. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur-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 2023 waren:

- Verkoop van 14 bestaande huurwoningen met een totale verkoopsom van € 2.667.700
- Opdrachtverstrekking:
 - Realisatie 3 levensloopbestendige woningen Antoniusstraat, Ven-Zelderheide
 - Realisatie 8 levensloopbestendige woningen Draaischijf, Milsbeek
 - Realisatie 7 levensloopbestendige woningen Heiveld, Milsbeek
 - Realisatie 9 gezinswoningen Heiveld, Milsbeek
- Vaststellen voorlopige huurprijzen:
 - 8 levensloopbestendige woningen Draaischijf, Milsbeek
- Vaststellen definitieve huurprijzen:
 - 4 appartementen Kloosterweg, Siebengewald
 - 3 levensloopbestendige woningen Antoniusstraat, Ven-Zelderheide
- Vaststellen Gedrags- en integriteitscode en Klokkenluidersregeling 2023
- Eenmalige uitkering medewerkers Destion op advies Aedes
- Opdrachtverstrekking fiscale dienstverlening aan Deel Advies
- Aanschaf bedrijfsauto bouwkundig opzichter
- Aankoop bouwkaavel Vlamertsehof, Nieuw Bergen
- Aantrekken nieuwe BNG lening van € 2.500.000 looptijd 30 jaar, lineair 3,539%.
- Aantrekken nieuwe NWB lening van € 1.800.000 looptijd 30 jaar, lineair 3,18%.

- Renteherziening NWB lening van € 827.146,20 naar 15 jaar met rentepercentage 3,40%
- Huurverhogingen 2023 van 1,8%
- Vaststellen Volkshuisvestings- en Jaarverslag en Jaarrekening 2022
- Vaststellen Financiële Meerjaren Prognose (FMP) 2024-2033
- Vaststellen Activiteitenplan en begroting 2024
- Salarisaanpassingen overeenkomstig handboek en cao Woondiensten
- Afboekingen oninbare vorderingen vertrokken bewoners, WSNP-vorderingen en oninbare deurwaarderskosten
- Vaststellen Procuratieregeling met Procuratieschema en Delegatieschema 2023

2.4. Medewerkers

Op 31 december 2023 bestond de organisatie inclusief directeur-bestuurder nog uit 29 medewerkers, 18 mannen en 11 vrouwen. Er stond op dat moment een vacature open en de manager Bedrijfsvoering is m.i.v. 1 januari 2024 met pensioen gegaan. 16 medewerkers werkten fulltime en 13 op parttimebasis. Inclusief de directeur-bestuurder, komt dit neer op 24,81 formatieplaatsen inclusief 4 medewerkers voor de eigen onderhoudsdienst. Zonder deze 4 onderhoudsvaklieden komt het aantal fte's uit op 20,81.

De gemiddelde leeftijd lag eind 2023 op 49,9 jaar. We blijven 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 directeur-bestuurder en het honorarium voor de Raad van Commissarissen, kwamen in 2023 uit op € 2.100.694. 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 2023 zag de organisatieomvang er als volgt uit.

Afdeling	Aantal medewerkers	Uren	fte
Directeur -bestuurder	1	36	1,00
Mens en omgeving	5	152	4,22
Gebouw en omgeving	13	403	11,19
Bedrijfsvoering	7	220	6,11
Bestuurssecretariaat	3	82	2,28
Totaal met onderhoudsmedewerkers	29	893	24,90
Totaal zonder onderhoudsmedewerkers	25	749	20,90

2.5. 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. De aandacht is niet alleen naar werkplek en de beschikbare apparatuur uitgegaan, maar ook naar de competenties, vaardigheden en kennis van de medewerkers.

2.5.1. Ziekteverzuim Destion

In 2023 was het ziekteverzuimpercentage met 4,6% lager dan in 2022 (4,9%), maar voor Destion-begrippen nog altijd relatief 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.

2.5.2. 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 directeur-bestuurder en commissarissen is vastgelegd.

Destion maakt onder andere gebruik van:

- Integriteitscode*
- Klokkenluidersregeling*
- 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.

2.6. 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 2023 is € 2.746,78 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 2023 zijn op kosten van Destion door de medewerkers onderstaande opleidingen gevolgd:

- | | |
|------------------------|---|
| • Gebouw en omgeving | BHV en AED herhalingscursussen
Rijbewijs BE
Cursus Projectleider
Kennissessie Bomen en Tuinen
Training warmtepompen
Samenwerken aan duurzame vastgoedprojecten
Workshop Brandveiligheid in huurwoningen |
| • Bedrijfsvoering | Training Audition
Data Ethiek
Power BI
Training servicekosten
Salarisdagen
Training Jaarrekening
Cursus BTW |
| • Mens en omgeving | Opleiding Leefbaarheid: beleid en organisatie
Training Woonfraude
BHV/BLS
Cursus vastgoed fotografie en nabewerking
Cursus Wonen en zorg in strategisch perspectief
Cursus Basis Inkomensregistratie
Themabijeenkomst: De samenleving gezien door de bril van de verkiezingen
Verschillende webinars en kennistafels |
| • Bestuurssecretariaat | Leergang control en compliance |
| • Destion | BHV training
Woningwaardering
Integriteit
"Bootcamp" voor nieuwe medewerkers |

2.7. Kosten bedrijfsvoering

Omdat Destion werkt met maatschappelijk kapitaal dat aan haar huurders is gelieerd, streven we voortdurend naar een efficiënte, doelmatige én eenvoudige bedrijfsvoering. In 2023 ontvingen we voor de bedrijfsvoering een A-rating in de Aedes Benchmark.

In onderstaande tabel staan de interne bedrijfskosten van Destion weergegeven. De kosten per woning komen in 2023 hoger uit doordat de personeelskosten zijn gestegen. En doordat er een herziening is geweest in het aantal eenheden in exploitatie. De vergelijkbare cijfers zijn niet aangepast, omdat dit ingediende benchmark cijfers zijn.

Interne kosten bedrijfsvoering Destion 2023 (inclusief eigen onderhoudsdienst)

Kosten in € per woning	2023	2022	2021	2020	2019	Aedes Benchmark 2023	
Personeelskosten	822	661	566	606	596		
Huisvestingskosten	18	14	10	11	18		
Bestuurskosten	43	29	40	23	24		
Algemene kosten	201	189	230	208	181	Referentiegroep	Nederland
Totaal	1085	881	853	848	819	991	975

2.8. Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)

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 2023 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 echter een B-rating behaald. Dit is lager dan alle jaren hiervoor en werd met name door enkele lage scores bij het verlaten van de woning bepaald.

Gemiddelde scores KWH-metingen Huurdersoordeel 2020 - 2023

Onderdeel	2023	2022	2021	2020	Landelijk 2023
Algemene dienstverlening	7,8	8,0	7,7	7,9	7,1
Nieuwe woning	7,8	8,4	8,1	8,1	7,7
Huur opzeggen	8,0	8,3	8,4	7,6	7,9
Reparatie uitvoeren	8,3	8,0	8,5	8,6	7,9
Woning onderhouden	8,3	8,2	8,0	8,0	7,5

2.9. 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 ondanks alle inspanningen niet tevreden is over de afhandeling van een klacht, kan men met deze klacht terecht bij de directeur bestuurder. 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 2023 zijn er 3 klachten bij Destion binnengekomen, in 2022 was dat er 1.

Er zijn geen klachten bij de huurcommissie ingediend.

2.10. 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 directeur bestuurder en medewerkers nemen daarom dan ook deel aan diverse netwerken. In 2023 waren dat de onderstaande netwerken.

Structurele netwerken in 2023	
Domaas, samenwerkingsverband 10 woningcorporaties Limburg	Wilbert Pothoff
Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties	Wilbert Pothoff
Platform Limburgse Woningcorporaties	Wilbert Pothoff
Platform Noord-Limburgse woningcorporaties	Wilbert Pothoff
Platform "Managers Bedrijfsvoering" Finance Ideas	Frank Havens
Treasurers Platform Finance Ideas	Frank Havens
Vastgoed Sociëteit Land van Cuijk en Maasduinen	Robert Weijers
Vastgoed Sociëteit Noord-Limburg	Robert Weijers
Technisch Management Kring Gelderland	Robert Weijers
Veiligheidsregio Limburg-Noord	Diana Geene
Keten overstijgend netwerkoverleg gemeenten	Edwin Gijsbers

2.11. Verbindingen en/of nevenverbindingen met andere rechtspersonen

Destion heeft geen verbindingen en/of nevenverbindingen binnen de stichting of met andere rechtspersonen. Wij zijn er nog altijd van overtuigd dat mede daardoor het interne en externe toezicht optimaal en op transparante wijze kan worden uitgeoefend. In 2023 is het Register privéconnecties/belangenverstrengeling in gebruik genomen. Als er privéconnecties geconstateerd worden kan dit consequenties hebben voor de werkzaamheden van de medewerker.

2.12. Werkterrein en overig bezit

Destion richtte zich bij haar activiteiten in 2023 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 destijds 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.

2.13. Fraude (risico analyse)

Destion heeft in 2023 de externe partij Naris gevraagd om te ondersteunen bij het herijken van de risicoanalyse en het implementeren van een risicovolgsysteem. Hiervoor hebben sessies met de RVC en MT plaatsgevonden als input voor de herijking van de risicoanalyse. In 2024 wordt dit verder vorm gegeven.

Daarnaast is dit jaar gebruik gemaakt van een door Qconcepts beschikbaar gesteld format om de frauderisico-analyse meer expliciet vast te leggen. Vanuit de uitgevoerde interne (fraude) risicoanalyse zijn diverse frauderisico's geïnventariseerd en geclassificeerd, rekening houdend met uw interne beheersing. Hierbij is geconcludeerd dat potentiële frauderisico's voldoende worden geborgd en er geen sprake is van (rest)risico's op materiële fraude.

Op basis van hiervan en gevoerde gesprekken deelt Qconcepts dit vanuit de interimcontrole.

3. Huurders en overige belanghouders Destion

3.1. Huurders

Voor Destion zijn de huurders de belangrijkste belanghouders!

Wel zien we de laatste jaren een steeds sterker veranderend type huurders met een grote variatie. Ook zien we steeds meer lang hurende huurders vertrekken en plaats maken voor nieuwe huurders die vaak voor een kortere periode gaan huren. In het ondernemingsplan "Mensenwerk" was hier dan ook in verschillende opzichten rekening mee gehouden. Bij het maken en uitvoeren van beleid dat de huurders persoonlijk raakt, houden we dan ook zorgvuldig rekening met de geschiedenis en achtergronden van de individuele huurder.

De trend dat het aandeel oudere huurders sterk groeit, heeft zich in 2023 ten opzichte van vorig jaar gestabiliseerd. In 2023 was 27% van de huurders ouder dan 75 jaar (2022: 28%), 51% was ouder dan 65 jaar (2022: 52%) en 68% was ouder dan 55 jaar (2022: 70%). 6% was 30 jaar of jonger (2022: 5%). Slechts 1% was 25 jaar of jonger. Dit is vergelijkbaar met vorig jaar.

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

3.2. 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 2023 heeft de Huurdersraad zijn vierde 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 secretarieel 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 2023 4 keer vergaderd. Deze vergaderingen zijn openbaar, dus huurders kunnen deze bijwonen. Daarnaast zijn er diverse projectbijeenkomsten geweest, onder andere met de 3 gemeenten over de prestatieafspraken. Bij het maken van de prestatieafspraken voor 2024 met de 3 gemeenten, was de Huurdersraad intensief betrokken. Hiervoor namen per gemeente 2 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 directeur-bestuurder en huurderscommissarissen van Destion een informerende en raadplegende bijdrage leveren in de vergadering.

3.2.1. Organisatiekosten Huurdersraad

De leden van de Huurdersraad ontvangen voor hun werk een vergoeding van Destion. Ook voor het opstellen en uitgeven van het magazine Huurderspraak en het onderhouden 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 2023 is hiervoor in totaal € 28.057 uitgegeven wat uitkomt op € 11,99 per zelfstandige huurwoning.

In 2023 zijn onder andere over de onderstaande onderwerpen adviezen door de Huurdersraad verstrekt:

- Jaarverslag en jaarrekening Destion 2022
- Activiteitenplan en begroting Destion 2024
- Herijken Reglement Huurdersraad Destion
- Prestatieafspraken 2024 Destion en gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar.

3.3. Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden dat zich bij Destion heeft ingeschreven kwam eind 2023 uit op ruim 7.400 (2022: 6.850). 74% van de woningzoekenden woont al zelfstandig in een huur- of koopwoning. Vorig jaar was dit 76%. Inschrijven bij Destion kan digitaal en kosteloos en is daardoor dus erg makkelijk en laagdrempelig. Het aantal actief woningzoekenden (woningzoekenden die op het woningaanbod hebben gereageerd) kwam in 2023 uit op 2.042 (2022: 1.674).

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	Gezins - woning	Klein app.	Kleine woning	Senioren-app.	Senioren-woning	Woon-wagen	Totaal
Bergen	162	689	14	74	59	852	7	1857
Afferden	17	103		12	3	149		284
Bergen	41	136	2	15	16	129	3	342
Nieuw Bergen	69	269	9	25	26	271	3	672
Siebegewald	9	76		6	3	134		228
Well	19	83	3	15	10	138	1	269
Wellerlooi	7	22		1	1	31		62
Gennep	337	688	29	120	83	577	3	1.840
Gennep	260	423	21	83	67	273	3	1.131
Heijen	12	64		10	1	77		166
Milsbeek	35	112	4	16	8	137		312
Ottersum	26	80	4	10	7	60		187
Ven-Zelderheide	4	9		1		30		44
Mook en Middelaar	302	622	35	89	65	309	1	1.423
Middelaar	5	16		5	1	37		64
Molenhoek	189	285	19	43	40	144	1	721
Mook	108	321	16	41	24	128		638
Geen voorkeursdorp	451	990	53	199	42	271	4	2.013
Eindtotaal	1.259	3.014	131	482	251	2.010	15	7.438

3.4. Senioren

Tot 2040 zal het aantal ouderen significant toenemen en de jaren erna stabiliseren. Ondanks dat Destion al tientallen jaren het transformatiebeleid toepast, is de huidige woningvoorraad nog niet voldoende op deze ontwikkeling 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 2023 zijn een aantal levensloopbestendige woningen en appartementen opgeleverd en in gebruik genomen.

3.5. 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 nog niet voldoende 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 3 gemeenten maken, blijven we dan ook waar mogelijk afspraken maken over het toevoegen van kleine appartementen en af en toe kleine gezinswoningen, in enkele dorpen. Daarbij zijn we wel 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 en kleine gezinnen.

3.5.1. *Energiecrisis*

We verwachten dat de vraag naar kleinere woningen zal gaan toenemen als gevolg van de energiecrisis die is ontstaan. 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 kleinere nieuwbouwwoningen met een A+++ energie-index, hebben een zeer laag energieverbruik en dus ook lagere (woon)lasten.

3.6. 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 van de leefbaarheid in de kernen waar we actief zijn.

3.6.1. *Gemeenten*

Er is in 2023 met de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar 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 de huurdersraad. Er wordt verondersteld dat de corporatie prestatieafspraken maakt waarin de bijdrage aan de gemeentelijke woonvisie is vastgelegd.

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 2023 zijn met de gemeente Gennep meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2023-2027. Deze afspraken zijn in samenspraak met Mooiland, de betrokken huurdersraden en de gemeente Gennep tot stand komen.

3.6.2. *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. Daarin is vastgelegd dat de woningcorporaties zich gaan inspannen om onderstaande doelstellingen te realiseren.

- 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.

Destion werkt al vele jaren aan de onderdelen die in de NPA zijn opgenomen. Maar het blijven ambitieuze plannen en afspraken op nationaal niveau, welke uiteindelijk in de gemeentelijke prestatieafspraken moeten doorzakken.

3.6.3. *Bestuurlijk/ambtelijk overleg*

Met de drie gemeenten, Bergen, Gennep en Mook en Middelaar, is in 2023 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 netwerkoeverleggen bespreken we met gemeenten en andere maatschappelijke organisaties de kritische en schrijnende woonsituaties. Ook het huisvesten van statushouders en, sinds de Russische inval, vluchtelingen uit Oekraïne, en steeds vaker ook mensen die beschermd of begeleid moeten wonen, vraagt soms om verdergaand overleg.

3.6.4. *Hennepconvenant Limburg*

Destion heeft het Hennepconvenant Limburg meeondertekend. Overeenkomstig dit drugsaanpakproject werken we samen met andere organisaties aan de bestrijding en voorkoming van hennepenteelt in Limburg. Indien blijkt dat er sprake is van hennepenteelt 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.

3.6.5. *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 ontmoetingsruimtes 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 2023 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 tailor-made 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. Ter vervanging heeft de Zorggroep aan de Lindelaan in

Bergen een zorggebouw voor 40 bewoners gerealiseerd. Maar daarmee kan men niet aan de zorgvraag in Bergen tegemoet komen en is men afhankelijk van het gebruik van een deel van Maasduinen Staete.

Met de Zorggroep is in 2023 overlegd over hun zienswijze en de mogelijke 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. In 2023 is er geen duidelijkheid gekomen over de toekomstige exploitatie en gebruikers/huurders ervan.

De Zorggroep heeft ook de 14 bewoners van het PG groepswoningen in Eldershof Well naar het nieuw gebouwde zorggebouw aan de Lindelaan in Nieuw Bergen verhuisd. Dit gebouw staat nu leeg, terwijl de huurovereenkomst pas in 2030 expireert. Ook hierover wordt met de Zorggroep gesproken.

Proteion

De samenwerking met Proteion is ontstaan bij de Libermannhof in Gennep. Het gebouw wordt in zijn geheel verhuurd aan Proteion, met de afspraak dat wanneer vanuit de overheid dat wordt verplicht, het wonen en de zorg worden gescheiden. Wanneer dat het geval is, zal Destion de wooneenheden rechtstreeks aan de bewoners gaan verhuren. Het gebouw is bestemd voor de zorgverlening aan psychogeriatrische en somatische zorgvragers.

Proteion levert ook de bijdrage aan de exploitatie van het woon-zorgcomplex Hoenderpark aan de Korenmolen in Ottersum. Destion werkt met Proteion samen bij de woningtoewijzing en zorgverlening. Samen met Proteion en de huurders hebben we in 2023 de gezamenlijk ontmoetingsruimte ingericht en in gebruik genomen.

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 groepswoningen. Om tijdig te kunnen anticiperen op de steeds veranderende huisvestingsvraagstukken, overleggen we regelmatig met Dichterbij over deze ontwikkelingen en wat Destion daarin kan betekenen. Zo is ook gesproken over de overname van groepswoningen van Dichterbij door Destion.

Zo is er in 2023 overeenstemming bereikt over een verbouwing van de groepswoning aan de Merovingenstraat in Mook. Een eerder uitgewerkt omvangrijk bouwplan was helaas niet uitvoerbaar, omdat de draagconstructies hiervoor onvoldoende sterk bleken te zijn.

Met Dichterbij wordt ook gesproken over toekomstige huurmogelijkheden voor onderdelen van Maasduinen Staete. Echter zolang onduidelijk is wat de Zorggroep nog wil met dit gebouw, kunnen er geen vervolgstappen worden gezet, laat staan keuzes worden gemaakt.

Stichting Helder-Beschermd Wonen

De stichting Helder-Beschermd Wonen huurt twee groepswoningen aan de Leenherenstraat in Mook. Helder-Beschermd Wonen is een kleinschalige woonvoorziening voor acht 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 al jaren het aantal groepswoningen uitbreiden. Hierover is van tijd tot tijd ook overlegd met Destion, maar helaas kunnen we nu nog niets voor hen betekenen. Wel is afgesproken dat wanneer zich een mogelijkheid aandient, wij dit met hen zullen oppakken.

3.6.6. Maatschappelijke beheerstichtingen

Stichtingen Bevordering Leefbaarheid Ouderen (BLO)

In verschillende dorpen exploiteert Destion ontmoetingsruimtes (zogenaamde huiskamers) 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 ontmoetingsruimtes waar ouderen bij elkaar komen, dragen daar aantoonbaar aan bij. Destion bouwt dan wel de ontmoetingsruimte, 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, Ottersum en Heijen. In 2023 is voor de bouw van een ontmoetingsruimte aan de Kalboerstraat in Gennep en de Rijksweg (Molenhoek Zuid) in Molenhoek een Subsidie Ontmoetingsruimte Ouderen bij de RVO aangevraagd en toegekend. Dat betekent dat voor de bouw van deze ontmoetingsruimte respectievelijk € 100.000 en € 150.000 subsidie is toegekend. De exploitatie zal op eenzelfde wijze plaats vinden als in de andere dorpen, middels een stichting BLO.

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 bij aanvang van de exploitatie MFC-stichtingen opgericht die erop toe moesten zien of de exploitatieafspraken die met de exploitanten zijn gemaakt, werden nagekomen. Doordat exploitanten failliet gingen en er moeizaam nieuwe te vinden waren, zijn de stichtingen in Well en Middelaar opgehouden te bestaan. In Siebengewald is de stichting nog wel betrokken, maar ook minder intensief als in het begin.

Lijn 83 en Stichting Invitare

Met beide onderwijsinstellingen is samen met de gemeente Bergen in 2023 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, bleek aanpassing van verlichtingsarmaturen en luchtbehandelingsinstallaties noodzakelijk.

3.6.7. 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 3 leden:

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

In 2023 zijn er geen klachten over Destion bij de geschillencommissie ingediend.

3.6.8. 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 2023 zijn er geen klachten over Destion bij de Huurcommissie ingediend.

3.6.9. 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. In 2023 heeft de inspecteur van de Aw een kennismakingsbezoek aan Destion gebracht.

Tijdens een tweede bezoek is gesproken over de conclusie omtrent het midden risico dat Destion volgens de Aw op het gebied risicomanagement loopt. Over het laatste is aan de Aw een plan van aanpak ingediend waarin staat

aangegeven hoe en wanneer Destion het herijkte risicomanagementbeleid zal implementeren.

Toezichtbrief 2023

Woningcorporaties krijgen jaarlijks een integrale beoordeling 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 2023 was op de meeste onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader de risicobeoordeling laag. De Aw is wel van mening dat er sprake is van een verhoogd risico op het onderdeel van het beoordelingskader: Governance – Organisatie en Interne beheersing -Risicomanagement. Aan dit onderdeel kent de Aw de risicoscore midden toe. De brief is op de website van Destion voor iedereen in te zien.

Rechtmatigheid verslagjaar 2022

Er is ook door de Aw beoordeeld of de woningtoewijzingen overeenkomstig de Woningwet, rechtmatig hebben plaatsgevonden. Daarbij kwam men tot de conclusie dat dit het geval is en daarmee is voldaan aan o.a. de WNT, staatssteunnorm, huursombenadering en de passendheidsnorm.

3.6.10. 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. 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 2023 kwam de ICR uit op 2,06 (2022: 2,09)

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 WSW hanteert een maximale norm van 85%, Destion hanteert een norm van 70%.

In 2023 was sprake van een loan to value van 38,3% (2022: 40,5%)

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 2023 kwam uit op 15,7% (2022: 16,6%)

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 2023 is 15,7% (2022: 16,4%)

3.6.11. Aedes, Vereniging van woningcorporaties

Destion is om meerdere redenen geen lid meer van Aedes, de Vereniging van woningcorporaties. 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 2023 hebben we dan ook overeenkomstig deze code gehandeld.

Aedes benchmark

Het vorenstaande betekent dat Destion uiteraard ook deelneemt aan de Aedes benchmark. In 2023 heeft dit op het onderdeel huurderstevredenheid een B-score opgeleverd. Bij de overige onderdelen werd een A-score gehaald, dus in totaal een BAAA rating. Ondanks de (lagere) B voor huurderstevredenheid is dit een mooie prestatie.

Volkshuisvestelijke samenwerkingsverbanden

Destion maakte in 2023 deel uit van twee regionale samenwerkingsverbanden in de corporatiesector, dit zijn:

- SVWNML: Samenwerkingsverband Woningcorporaties Noord en Midden-Limburg
- Domaas: samenwerkingsverband van 10 kleine Limburgse woningcorporaties.

4. Woningverhuur en verkoop

4.1. 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 2023 zijn er 14 bestaande gezinswoningen verkocht. In 2023 zijn 16 appartementen in Molenhoek, 4 levensloopbestendige woningen in Siebengewald en vier sociale pensions in Siebengewald opgeleverd. Hierdoor is het totaal aantal verhuureenheden met 10 toegenomen. De volgende tabellen laten per gemeente en kernen een overzicht zien van de woningvoorraad op 31 december 2023, verdeeld naar huurprijsklassen.

*Woningvoorraad per gemeente naar prijsklasse per 31 december 2023**

Gemeente/ huurprijsklasse in €	< 452,20	452,20-647,19	647,19-693,60	>693,60	Totaal
Bergen	119	1.027	66	29	1.241
Gennep	27	469	26	24	546
Mook en Middelaar	75	443	20	7	545
Heumen		9			9
Totaal absoluut	221	1.948	112	60	2.341
Totaal relatief	9,44%	83,22%	4,78%	2,56%	100%

* exclusief Maasduinen Staete, en groepswoningen De Zorggroep en Dichterbij

*Woningvoorraad gemeente Bergen naar prijsklasse per 31 december 2023**

Kern / huurprijsklasse in €	< 452,20	452,20-647,19	647,19-693,60	>693,60	Totaal
Afferden	19	155	9	1	184
Nieuw Bergen en Bergen	59	502	44	22	627
Siebengewald	9	155	5	0	169
Well	26	156	5	6	193
Wellerlooi	6	59	3	0	68
Totaal absoluut	119	1.027	66	29	1.241
Totaal relatief	9,59%	82,75%	5,32%	2,34%	100%

* exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen De Zorggroep en Dichterbij

*Woningvoorraad gemeente Gennep naar prijsklasse per 31 december 2023**

Kern / huurprijsklasse in €	< 452,20	452,20-647,19	647,19-693,60	>693,60	Totaal
Heijen	10	106	5	2	123
Milsbeek	4	127	1	10	142
Ven-Zelderheide	1	29	1	0	31
Ottersum	7	143	9	9	168
Gennep	5	64	10	3	82
Totaal absoluut	27	469	26	24	546
Totaal relatief	4,95%	85,89%	4,76%	4,40%	100%

* exclusief Libermannhof en groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad gemeente Mook en Middelaar naar prijsklasse per 31 december 2023*

Kern / huurprijsklasse in €	< 452,20	452,20-647,19	647,19-693,60	> 693,60	Totaal
Molenhoek	36	197	12	0	245
Mook	39	219	5	4	267
Middelaar	0	27	3	3	33
Totaal absoluut	75	443	20	7	545
Totaal relatief	13,76%	81,29%	3,67%	1,28%	100 %

* exclusief groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad gemeente Heumen naar prijsklasse per 31 december 2023

Kern / huurprijsklasse in €	< 452,20	452,20-647,19	647,19-693,60	> 693,60	Totaal
Heumen	0	9	0	0	9
Totaal absoluut		9			9
Totaal relatief		100%			100%

Bij het toewijzen van de sociale huurwoningen in 2023 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 € 647,19 behoorde tot de categorie betaalbaar. Bovenstaande tabellen laten zien dat in 2023 92,66% 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 dit type huurwoningen neemt af terwijl de vraag naar levensloopbestendige woningen en kleine woningen voor alleenstaanden voor zowel jong als oud 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.

Het huurbeleid van de overheid zorgt ervoor dat vrijwel alleen nog eenpersoonshuishoudens met een inkomen onder € 44.035 of meerpersoonshuishoudens met een inkomen onder € 48.625 (prijspeil 2023) 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 2023*

Gemeente / woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	Klein app.	Kleine woning	Woon-wagen	Sociaal pension	Totaal
Bergen	702	24	336	60	79	32	4	4	1.241
Gennep	268	0	151	86	37	0	0	4	546
Mook en Middelaar	262	6	76	66	106	25	4	0	545
Heumen					9			0	9
Totaal absoluut	1.232	30	563	212	231	57	8	8	2.341
Totaal relatief	52,63%	1,28%	24,05%	9,06%	9,87%	2,43%	0,34%	0,34%	100%

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

Woningvoorraad Bergen per kern en type per 31 december 2023*

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	358	19	123	34	63	26	4	0	627
Siebegewald	103	0	55	2	3	2	0	4	169
Well	100	0	66	24	1	2	0	0	193
Wellerlooi	52	0	16	0	0	0	0	0	68
Totaal absoluut	702	24	336	60	79	32	4	4	1.241
Totaal relatief	56,58%	1,93%	27,07%	4,83%	6,37%	2,58%	0,32%	0,32%	100%

* exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen De Zorggroep en Dichterbij

Woningvoorraad Gennep per kern en type per 31 december 2023*

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	Klein app.	Kleine woning	Woon-wagen	Sociaal pensioen	Totaal
Heijen	79	0	42	0	2	0	0	0	123
Gennep	6	0	16	49	7	0	0	4	82
Milsbeek	78	0	44	0	20	0	0	0	142
Ven-Zelderheide	15	0	15	0	1	0	0	0	31
Ottersum	90	0	34	37	7	0	0	0	168
Totaal absoluut	268	0	151	86	37	0	0	4	546
Totaal relatief	49,08%	0%	27,66%	15,75%	6,78%	0,0%	0%	0,73%	100%

* exclusief Libermannhof en groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad Mook en Middelaar per kern en type per 31 december 2023*

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	Klein app.	Kleine woning	Woon-wagen	Sociaal pensioen	Totaal
Molenhoek	103	0	24	60	54	0	4	0	245
Mook	146	6	32	6	52	25	0	0	267
Middelaar	13	0	20	0	0	0	0	0	33
Totaal absoluut	262	6	76	66	106	25	4	0	545
Totaal relatief	48,08%	1,10%	13,94%	12,11%	19,45%	4,59%	0,73%	0%	100%

* exclusief groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad Heumen en type per 31 december 2023

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%

4.2. Woningmutaties en leegstand

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 lang hurende huurders dat de woning verlaat, worden ook veel woningen gemuteerd die gedateerd en kwalitatief slecht zijn en vaak veel zelf aangebrachte veranderingen hebben die niemand meer wenst over te nemen. Dit alles maakt het mutatieproces van oude woningen werkdintensief en kostbaar. In 2023 bedroeg de woningleegstand 0,69% (2022 0,45%). Deze stijging heeft mede te maken met de aanvangsleegstand van "Hoenderpark".

In 2023 zijn van 146 woningen de huurovereenkomsten geëindigd (2022: 165). Van deze woningen is een klein deel verkocht en de overige werden opnieuw verhuurd. 156 huurders hebben in 2023 de sleutel gekregen van hun nieuwe woning (2022: 162). Van de 156 nieuwe huurders betrokken er 38 een (ver)nieuwbouwwoning.

De mutatiegraad komt in 2023 uit op 6,57% (2022: 7,09%). Alle toegewezen woningen behoren tot de categorie sociale huurwoningen.

De volgende tabellen laten per gemeente en dorp zien welke soorten woningen in 2023 verhuurd werden.

Woningverhuringen 2023

Gemeente/kern	Gezins woning	Gezins app.	Senioren woning	Senioren app.	Klein app.	Kleine woning	Woon-wagen	Sociaal pension	Totaal
Bergen	32	3	32	3	4			4	78
Afferden	2	2	4		1				
Bergen									
Nieuw Bergen	22	1	11	1	3				
Siebengewald	2		8					4	
Well	3		9	2					
Wellerlooi	3								
Gennep	8		9	20	2			1	40
Gennep			1	5	1			1	
Heijen	1		2						
Milsbeek	3		3		1				
Ottersum	4		3	15					
Ven-Zelderheide									
Heumen					1				1
Heumen					1				
Mook en Middelaar	8		6	2	20	1			37
Middelaar									
Molenhoek	3		2	1	16				
Mook	5		4	1	4	1			
Eindtotaal	48	3	47	25	27	1		5	156

4.3. 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 maatwerktewijzingen. 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. Dit is in 2023 bij 1 van de in totaal 4 opgeleverde levensloopbestendige nieuwbouwwoningen voorgekomen.

Vrijkomende huurwoningen zijn in 2023 op 3 manieren aangeboden en gepubliceerd:

- we plaatsen het aanbod op de website van Destion;
- we versturen het aanbod per mail naar de geregistreerde woningzoekenden die hebben aangegeven 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.

4.3.1. Europese beschikking

Jaarlijks moeten we minimaal 92,5% van onze vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan eenpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 44.035 of meerpersoonshuishoudens met een

belastbaar jaarinkomen tot € 48.625 (prijsspeil 2023). 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 2023 zijn we binnen deze 7,5% gebleven. Er zijn 3 woningen toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. Per saldo is dit 1,92% van al onze sociale huurwoning toewijzingen in 2023.

4.3.2. 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 2023 alle woningen passend toegewezen.

4.3.3. 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 2023 hebben op basis van woningruil 4 huishoudens met elkaar gewisseld van woning.

4.3.4. Woningaanbod 2023

De onderstaande tabellen laten per gemeente het aantal geadverteerde woningen en reacties per dorp en woningtype in 2023 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 is iets gedaald ten opzichte van vorige jaar. In 2023 bedroeg deze 88 maanden. Vorig jaar was dit 90 maanden. Deze varieert enorm per dorp en type woning, met een spreiding van 1 maand tot ruim 22 jaar.

Reacties 2023 gemeente Mook en Middelaar

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Mook en Middelaar	37	7977	216	85	48
Middelaar	-				
Molenhoek	23	5245	228	80	44
Gezinswoning	2	526	263	122	35
Klein appartement	17	3967	233	77	44
Seniorenappartement	1	123	123	1	1
Seniorenwoning	3	629	210	95	63
Mook	14	2732	195	93	55
Gezinswoning	3	906	302	77	64
Gezinsappartement	2	375	188	88	77
Klein appartement	2	426	213	74	32
Kleine woning	1	157	157	78	78
Seniorenappartement	1	92	92	12	12
Seniorenwoning	5	776	155	131	55

Reacties 2023 gemeente Bergen

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
---------------------------	----------	-----------------	--------------------	----------------------------------	------------------------------

Bergen	55	9.282	169	91	35
Afferden	6	1.056	176	134	34
Gezinswoning	1	218	218	213	0
Gezinsappartement	1	158	158	80	80
Klein appartement	1	136	136	82	70
Seniorenwoning	3	544	181	143	17
Nieuw Bergen	28	5.509	197	105	41
Gezinswoning	1	132	132	133	1
Gezinsappartement	15	3.430	229	80	54
Klein appartement	3	434	145	74	57
Seniorenappartement	1	102	102	103	52
Seniorenwoning	8	1.411	176	159	14
Siebegewald	6	937	156	88	17
Gezinswoning	2	412	206	93	12
Seniorenwoning	4	525	131	86	19
Well	12	1.336	111	35	27
Gezinswoning	2	326	163	59	31
Seniorenappartement	2	154	77	21	9
Seniorenwoning	8	856	107	33	31
Wellerlooi	3	444	148	101	46
Gezinswoning	2	319	160	61	60
Seniorenwoning	1	125	125	180	19

Reacties 2023 gemeente Genneep

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Genneep	24	4210	175	86	31
Genneep	4	767	192	69	31
Klein appartement	1	197	197	92	89
Seniorenappartement	2	362	181	41	10
Seniorenwoning	1	208	208	102	15
Heijen	1	122	122	154	0
Seniorenwoning	1	122	122	154	0
Milsbeek	7	1356	194	119	29
Gezinswoning	3	813	271	123	20
Klein appartement	1	133	133	178	25
Seniorenwoning	3	410	137	96	38
Ottersum	9	1646	183	54	38
Gezinswoning	4	965	241	76	72
Seniorenappartement	3	296	99	12	12
Seniorenwoning	2	385	193	75	8
Ven-Zelderheide	3	319	106	100	24
Seniorenwoning	3	319	106	100	24

Reacties 2023 gemeente Heumen

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Heumen	1	207	207	91	71
Heumen	1	207	207	91	71
Kleine woning	1	207	207	91	71

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 48 maanden bedraagt, in Gennep en Bergen ligt deze lager met respectievelijk 31 en 35 maanden. De wachttijden variëren per woning van nihil tot ruim 8 jaar.

4.4. 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 2023 een viertal huurders aangeschreven dat ze zelf de woning moeten bewonen en deze niet mogen onderverhuren. In 1 dossier loopt een ontruimingsprocedure.

4.5. Huisvesten vergunninghouders

Asielzoekers worden 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 hen 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 vergunninghouders per gemeente in 2023

Gemeente	Woningen	Statushouders
Bergen	8	33
Gennep	2	8
Mook en Middelaar	6	15
Totaal	16	56

4.6. 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. 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. Ook kan het gaan om uitstromers uit de maatschappelijk opvang of uit bijvoorbeeld een GGZ-kliniek. Afgelopen jaar is regionaal tussen woningcorporaties, zorgaanbieders en gemeenten veel overleg gevoerd over de groep Beschermd Wonen en de platforms die voor verdeling zorgdragen. Destion heeft in 2023 geen woningen hoeven toewijzen voor Beschermd Thuis.

4.7. 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 terechtkomen.

Met een percentage van 0,38% op 31 december 2023 is de huurachterstand in lijn met eerdere jaren. Het is hoger dan die van 2022 zonder de grote huurachterstand van een zorgaanbieder die begin 2023 betaald heeft (0,27%). De huurachterstand komt overeen met de huurachterstand 2021 van 0,39%. Het aantal huurachterstanden is eind 2023 met 5 gestegen naar 64 huishoudens t.o.v. vorig jaar. Het aantal huurders met een betalingsregeling is eind 2023 met 1 gedaald naar 21 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. Af en toe in combinatie met een overlastzaak. In 2023 zijn er een aantal overeenkomsten door de rechter ontbonden. Bij 2 woningen is het vonnis ten uitvoering gebracht en is de huurder uitgezet. In de andere gevallen krijgt de huurder een tijdelijk huurcontract op basis van voortgezet gebruik.

Met de 3 gemeenten zijn afspraken gemaakt over de verantwoordelijkheden van partijen bij eventuele woningontnuimingen.

4.7.1. Vroegsignalering

Door de wetswijziging 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 Schuldnaanpak. 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.

4.8. Huurprijzen nieuwbouwwoningen

Destion richt zich bij de bouw van nieuwe huurwoningen uitsluitend op sociale 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 van Destion, bepaalt de aanvangshuurprijs.

4.9. 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 verkoopmedewerker van Destion. Voor de waardebeoordeling worden externe beëdigde taxateurs ingezet. Tot en met 2023 zijn er inmiddels 270 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.

4.9.1. Verkoopresultaat 2023

De verkoop van het aantal bestaande huurwoningen was in 2023 net iets lager dan we in de meerjarenbegroting hebben opgenomen (15 woningen). De daadwerkelijke notariële overdracht (verkoop) kwam uit op 14 woningen. De totale verkoopopbrengst kwam in 2023 uit op € 2.667.700. De gemiddelde verkoopprijs per woning was € 190.500. Door het verder aantrekken van de verkoopmarkt zien we dat de gemiddelde verkoopprijs t.o.v. vorig jaar (€ 183.540) weer hoger is geworden. De totale Slimmer Kopen®-korting die dit jaar werd verstrekt, bedroeg € 614.100.

4.9.2. Regulier en Slimmer Kopen®

Destion verkoopt de woningen regulier maar bijna alle woningen worden middels het MGE-koopproduct Slimmer Kopen® verkocht. 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 2023 is de korting van 6 onder Slimmer Kopen® verkochte woningen afgekocht. Hierbij hebben we in totaal € 555.470 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 2023 zijn geen Slimmer Kopen® woningen teruggekocht. De onderstaande tabel laten zien welke huurwoningen in 2023 aan wie en voor welke prijs zijn verkocht.

Verkoop van bestaande huurwoningen in 2023

Verkochte huurwoningen	Verkoopvorm	Verkocht aan	Verkoopopbrengst
St. Antoniusstraat 9, Mook	Regulier	Huurder	279.800
George Breiterstraat 11, Nieuw Bergen	Slimmer Kopen®	Zittende huurder	148.400
Kamilleweg 28, Milsbeek	Slimmer Kopen®	Huurder elders sociaal	171.500
St. Antoniusstraat 3, Mook	Slimmer Kopen®	Huurder elders	182.000
Tiltenhof 17, Ottersum	Slimmer Kopen®	Derden	175.000
Schilderslaan 1, Bergen	Slimmer Kopen®	Derden	171.500
Blarenkamp 1, Ottersum	Slimmer Kopen®	Huurders elders	164.500
Langstraat 21, Milsbeek	Regulier	Derden	200.000
Schilderslaan 3, Nieuw Bergen	Slimmer Kopen®	Thuiswonend	143.500
Nieuwwijkstraat 15, Heijen	Regulier	Thuiswonend	240.000
Anjerstraat 5, Siebengewald	Regulier	Thuiswonend	205.000
't Zand19, Ottersum	Regulier	Huurder elders sociaal	240.000
Sterrenbos 36, Well	Slimmer Kopen®	Thuiswonend	168.000
Catharinastraat 13, Wellerlooi	Slimmer Kopen®	Koopwoning/echtscheiding	178.500
Totaal			2.667.700

4.10. 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 vormen 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 Henneppconvenant 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 2023 heeft de burgemeester van Bergen de sluiting van een woning aangezegd waarna wij de huurovereenkomst buitengerechtelijk hebben ontbonden. Omdat de woning echter niet werd opgeleverd door de huurders, is een ontruimingsprocedure gestart. De zaak is uiteindelijk geschikt en de huurders hebben de woning opgeleverd.

5. Vastgoed en woonomgeving

5.1. Strategisch Voorraad Beleid (SVB)

In het Strategisch Voorraad Beleidsplan van Destion 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 belangrijk om huurders betaalbare woningen met een optimale woon- en omgevingskwaliteit 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 alle gebouwdelen en constructies van de woningen zijn- waar mogelijk - inmiddels voorzien van isolatie.

Met het door de 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 betaalbaarheids categorie betaalbaar te houden. Hiermee verbetert ook de prijs/kwaliteitverhouding van de bestaande woningvoorraad sterk en nemen de exploitatierisico's van de vastgoedportefeuille verder af.

5.2. 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 2023, 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 aangeven als dit budget onvoldoende blijkt te zijn. In 2023 is bijna het volledige budget onderhoud uitgegeven aan de onderstaande onderhoudssoorten.

Totaaloverzicht onderhoudskosten 2023

Soort onderhoud	Begroot	Gerealiseerd	Verschil
Contractonderhoud	685.830	694.421	-8.591
Klachtenonderhoud	492.000	618.847	-126.847
Mutatieonderhoud	501.500	635.748	-134.248
Basispakket serviceonderhoud	111.500	82.026	29.474
Planmatig onderhoud	6.250.456	5.825.781	424.675
Totaal	8.041.286	7.856.823	184.463
Af: loonkosten eigen onderhoudsdienst		-98.593	
Totaal in winst- en verliesrekening		7.758.230	

In 2023 zijn bovenstaande onderhoudssoorten toegepast voor de begroting en bewaking. In het budget planmatig onderhoud zijn ook enkele groot onderhoudsprojecten opgenomen. Het uitvoeren van BKT (badkamer, keuken en toilet)-renovaties wordt begroot en gerealiseerd binnen het planmatig onderhoud.

5.3. Contractonderhoud

Voor het eerst is in 2023 het contractonderhoud als een aparte soort onderhoud begroot. Voor het uitvoeren van onderhoud aan bepaalde bouwonderdelen c.q. bouwelementen in en aan woningen en gebouwen zijn contracten afgesloten. Denk hierbij aan cv-installaties, liften, brandmeldinstallaties, automatische deuren etc. Het onderhoud aan onze gemeenschappelijke plantsoenen en tuinen is ook opgenomen binnen contractonderhoud.

Deze contracten worden allemaal voor een bepaalde tijd overeengekomen waardoor ze een planmatig karakter hebben. De kosten die we aan contractonderhoud hebben uitgegeven in 2023 bedragen € 694.421.

Contractonderhoud per kostensoort 2023

Werkzaamheden	Kosten
Verwarmingsinstallaties	328.911
Liften	42.412
Brandmeldinstallaties	28.714
Beplanting, groenonderhoud	190.278
Riolering	41.239
Dakbedekking en dak begroeiing	14.461
Diversen, zoals legionella, advies, elektrotechnische installaties	48.406
Totaal	694.421

5.4. Klachten- en mutatieonderhoud en basispakket serviceonderhoud

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 2023 hebben we voor de genoemde onderhoudssoorten bij elkaar opgeteld ruim € 133.000 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 € 98.593.

Klachten- en mutatieonderhoudskosten en basispakket service onderhoud 2023

Kosten in € per vhe/jaar	2023	2023 per vhe	2022	2022 per vhe
Klachtenonderhoud	618.847	241	497.264	194
Klachtenonderhoud cv	Incl.		52.537	20
Basispakket serviceonderhoud	82.026	32	73.613	29
Mutatieonderhoud	635.748	247	559.129	218
Verzekeringen	Incl.		38.653	15
Dekking onderhoud eigen onderhoudsdienst	-98.593	-38	-130.995	-51
Totaal	1.238.028	454	1.090.201	426

In 2023 zijn 119 woningen gemuteerd van vertrekkende huurder naar een nieuwe huurder. Dit is een stuk lager dan in 2022, terwijl de kosten van uitgevoerde werkzaamheden in en aan onze woningen i.v.m. een mutatie een stuk hoger zijn dan vorig jaar, namelijk € 76.619.

In 2023 zijn voor alle soorten onderhoud 4.365 werkopdrachten verstrekt. Dit zijn ruim 50 werkopdrachten meer dan vorig jaar. Hiervan waren er 1.662 voor de eigen onderhoudsvaklieden bestemd en werden er 2.703 opdrachten aan derden verstrekt. Het gemiddelde komt hiermee uit op 1,60 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.

Verstrekte werkopdrachten per kostensoort 2023

Werkopdrachten	Derden	Eigen dienst	Totaal
Basispakket serviceonderhoud	48	60	108
Klachtenonderhoud	1583	1393	2976
Contractonderhoud	107	0	107
Planmatig onderhoud	555	8	563
Mutatieonderhoud rekening huurders	22	3	25
Mutatieonderhoud	309	188	497
Medische aanpassingen	3	8	11
Verzekeringen	74	2	76
Garantie	2	0	2
Totaal	2.703	1.662	4.365

5.5. Planmatig onderhoud en Groot onderhoud

5.5.1. Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud 2023 bestaat voor een groot deel uit groot onderhoud aan woningen en groot onderhoud aan installaties. Daarnaast bestaat het uit schilderwerk, werkzaamheden aan daken en diverse installaties zoals liften. De kosten voor het uitvoeren van BKT (Badkamer, Keuken en Toilet) renovaties, asbestinventarisaties en de benodigde asbestsaneringen zijn geboekt op planmatig onderhoud.

Het planmatig onderhoud wat voor 2023 was begroot is bijna allemaal gereedgekomen. Door te weinig capaciteit bij onze onderhoudspartijen is dit bij een tweetal projecten niet gelukt. Het betreft een schilderproject en het vervangen van dakramen.

De financiële onderschijding op de begroting heeft vooral te maken met een 3-tal groot onderhoudsprojecten die begroot zijn binnen Planmatig Onderhoud en een overloop hebben naar 2024.

Indien er bij mutatie of bij projecten gesloopt moet worden, bijvoorbeeld tegelwerk, en de woning is ouder dan 1994, is het uitvoeren van een asbestinventarisatie verplicht. De uitgaven aan asbestinventarisaties en het saneren van asbest boeken we binnen het planmatig onderhoud. Dit jaar bedragen de kosten bijna € 190.000. In 2023 zijn er wederom veel badkamer-, keuken- en toiletrenovaties uitgevoerd. De kosten die met deze BKT-renovaties gemoeid zijn bedragen ruim € 1,1 miljoen. BKT-renovaties worden uitgevoerd bij mutatie, maar ook op verzoek van huurders. In beide gevallen worden de kosten geboekt op planmatig onderhoud. In 2023 zijn er 59 badkamers, 49 toiletten en 56 keukens gerenoveerd.

Planmatig onderhoud per kostensoort 2023

Werkzaamheden	Kosten
Adviesdiensten	176.361
Asbest	188.526
BKT-renovaties	1.131.632
Kozijnen, ramen, deuren, overstek, luifels en zonwering	524.658
Buitenschilderwerk en beglazing, binnen schilderwerk en -inrichting	765.854
Daken, dakgoten, hwa, dakramen, -luiken en -vensters	519.784
Metsel- en voegwerk	227.550

Cv-ketels incl. warmwatervoorziening en warmtepompen	633.999
Klimaatbeheersingsinstallaties	1.327.023
Liftinstallaties en automatische deuren	175.773
Diverse installaties	37.122
Terreininrichting	117.499
Totaal	5.825.781

5.5.2. Groot onderhoud woningen

In 2023 is aan 20 woningen te Well/Wellerlooi/Afferden/Siebengewald groot onderhoud uitgevoerd. Tijdens dit groot onderhoud zijn de kozijnen en het voegwerk vervangen, zijn de woningen voorzien van een MV-installatie en zijn op verzoek van huurders BKT-renovaties uitgevoerd. Eind 2023 is een start gemaakt met groot onderhoud aan 16 woningen aan de Esdoornstraat in Heijen. Binnen dit project worden de kozijnen, daken en het voegwerk vervangen. Ook hier worden MV-installaties aangebracht en voeren we BKT-renovaties uit. Naar verwachting wordt dit project in het 2e kwartaal van 2024 opgeleverd.

5.5.3. Groot onderhoud installaties

Behalve groot onderhoud aan diverse woningen, is ook grootschalig onderhoud aan de klimaatinstallatie van de brede school de Samensprong in Nieuw Bergen uitgevoerd. Al jaren bleek de luchtkwaliteit van de school onvoldoende te zijn en kregen we regelmatig gezondheidsklachten van de gebruikers als gevolg van een te hoog CO2 gehalte in de lokalen.

In ieder klaslokaal is het bestaande ventilatiesysteem vervangen voor een nieuwe WTW-installatie. (WTW staat voor warmteterugwinning). De verse lucht wordt binnen geblazen door middel van lucht verdeelslangen, zogenaamde airsocks. Deze airsocks hangen in elk lokaal onder het plafond. In het kader van duurzaamheid zijn alle TL-lampen inclusief armaturen vervangen door LED lampen en zijn er 3 nieuwe warmtepompen geplaatst. Op het dak zijn alle kanalen en WTW-units aangebracht. Om veilig op het dak te kunnen werken zijn permanente valbeveiligingsmaatregelen getroffen in de vorm van ankerpunten, kabels en hekwerken. Omdat alle lokalen leeg moesten voor deze renovatie is ook het binnen schilderwerk uitgevoerd en zijn alle wanden voorzien van nieuw behang. In de kantoren zijn nieuwe pvc-vloeren aangebracht.

Begin 2024 wordt het gehele project opgeleverd. Voor de start van het project is door de gemeente Bergen en door Destion een aanvraag gedaan bij het RVO voor een specifieke uitkering t.b.v. het verbeteren van de ventilatie in Brede School. Deze aanvraag, in het kader van de "SUVIS-regeling" is goedgekeurd, wat betekent dat we een subsidie ontvangen van € 204.768. De kosten van het gehele project bedragen bijna € 2.100.000. Met het ontvangen van de subsidie komen de kosten voor dit project uit op bijna € 1.900.000.

5.6. Duurzaamheid

Als gevolg van de BENG eisen worden alle nieuwbouwwoningen van Destion uitgevoerd met PV-zonnepanelen en lucht/water warmtepompen met vloerverwarming en WTW balansventilatie. 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.

5.6.1. Zonnepanelen

Inmiddels zijn we 4 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 6 zonnepanelen kosteloos geplaatst. De huurders krijgen daarbij de mogelijkheid om tegen een zeer geringe huurverhoging extra zonnepanelen te laten plaatsen tot een maximum van 12 panelen. Uiteraard moet het dak daarvoor geschikt zijn. Het extra aantal zonnepanelen wordt in samenspraak met de huurders bepaald.

In 2023 zagen we na een kleine prijsstijging in het begin van het jaar de prijzen langzaam weer dalen.

In 2023 zijn er 435 woningen voorzien van zonnepanelen. Dit is een flinke stijging ten opzichte van voorgaande jaren. Dit komt doordat het doel voor dit jaar verdubbeld is naar 500 woningen per jaar. Dit doel is helaas niet gehaald. Ondanks de meer ontspannen markt bleek het toch lastig om een tweede team monteurs te vinden in ons werkgebied. Uiteindelijk is dit gelukt, en worden er ongeveer 20 woningen per week voorzien van zonnepanelen. In bijna 85% van de gevallen zijn, waar mogelijk, op verzoek van de bewoners extra panelen aangebracht. Het totaal aantal panelen dat in 2023 is geplaatst is 3.425 stuks, gemiddeld 7,9 panelen per woning. Dat betekent dat de huurders gemiddeld bijna twee extra zonnepanelen tegen een huurverhoging hebben laten aanbrengen. In veel gevallen dient de meterkast vernieuwd te worden vanwege de zonnepanelen. Dit was in 2023 in 81% van de woningen aan de orde. Omdat er steeds nieuwere woningen voorzien worden van zonnepanelen komt het ook steeds vaker voor dat er al een geschikte meterkast in de woning aanwezig is. Het aantal meterkasten dat vervangen moet worden begint dus te dalen.

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

5.6.2. El-label Destion

Woningen hebben een geregistreerd energielabel als ze zijn opgenomen én afgemeld door een daarvoor erkende adviseur. Indien woningen nog geen geregistreerd label hebben, zijn ze voorzien van een pre-label. Voor Destion heeft Atriensis deze werkzaamheden in 2023 verzorgd. Begin 2023 hebben wij Vooruit benaderd voor het opnemen en registreren van mutatiwoningen. Dit omdat de reactietijd van Atriensis bij mutaties te lang is en dit niet wenselijk is voor het verhuurproces. Halverwege 2023 is er besloten dat we het beheercontract met Atriensis beëindigen per 1-1-2024. Deze werkzaamheden zullen vanaf 1-1-2024 door Vooruit uitgevoerd gaan worden.

De gegevens van de zonnepanelen en de vervanging van cv-ketels zijn verwerkt in softwareprogramma Vabi. Wanneer een energielabel niet ouder is dan 2 jaar mogen deze gegevens verwerkt worden en zonder opname opnieuw geregistreerd worden. Bij energielabels ouder dan 2 jaar is een nieuwe opname verplicht. Destion heeft besloten voor deze gevallen wel de gegevens te verwerken, maar geen nieuw energielabel te laten opnemen en registreren. Bij mutatie komt het vaak voor dat de zonnepanelen en/of nieuwe cv-ketel dus nog niet in het geregistreerde energielabel zijn verwerkt. Aangezien Destion verplicht is om met het geregistreerde label te adverteren met de daarbij behorende WWS-punten, hebben we besloten dat deze woningen wel opnieuw worden opgenomen en geregistreerd wanneer het label ouder is dan 2 jaar en er een verbetering van het label te verwachten is. Na een groot onderhoudsproject worden de energielabels wel meteen opnieuw opgenomen en geregistreerd, omdat de uitgevoerde werkzaamheden een goede impact hebben op het energielabel.

In het 3^e kwartaal van 2023 heeft Destion Vooruit opdracht gegeven om 120 woningen die nog geen geregistreerd label hebben op te nemen en te registreren. Van deze 120 woningen zijn er inmiddels 85 woningen voorzien van een geregistreerd label. Helaas is het erg lastig om bij de laatste 35 woningen een afspraak met de bewoners voor opname te maken. Besloten is om deze woningen bij mutatie te laten opnemen en registreren.

In 2023 is een start gemaakt om de kosten voor opname van de energielabels met een cyclus van 10 jaar en de opnames na groot onderhoudsprojecten in de begroting Vastware toe te voegen. We verwachten in 2024 deze bedrijfslasten in beeld te hebben. In 2024 staat er een training door Vooruit gepland voor het aanleveren van de juiste bewijslasten ten behoeve van de energielabels.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de huidige energielabels van onze woningen.

Label	Aantal woningen	Gem. %
A++++	19	0,81%
A+++	23	0,98%
A++	15	0,64%
A+	13	0,55%
A	963	40,91%
B	724	30,76%
C	513	21,79%
D	42	1,78%
E	4	0,17%
F	2	0,08%
G	1	0,04%

Onbekend	35	1,49%
Totaal	2354	

Uiterlijk in 2028 mogen corporaties geen woningen verhuren met energielabel E, F of G (zie de Nationale Prestatieafspraken). Uitzonderingen zijn gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen. In 2024 starten we met de analyse om welke woningen het bij Destion gaat. Formeel gaat het om de geregistreerde E, F en G-labels, maar wij betrekken bij de analyse ook de geregistreerde D-labels en de prelabele D, E, F en G. Vóór 2021 geregistreerde energielabels kunnen namelijk bij hernieuwde registratie van energielabel veranderen. Na de analyse volgt de aanpak, zodat de werkzaamheden goed in de MJOB verwerkt kunnen worden.

5.7. Opgeleverde woningen in 2023

In 2023 zijn appartementen, levensloopbestendige woningen en sociale pensions opgeleverd. Met deze realisatie is een belangrijke maatschappelijke vraag naar zorgwoningen én kleine appartementen gerealiseerd. Alle opgeleverde woningen vallen binnen de Daeb-activiteiten van Destion.

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, 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 zijn opgeleverd. De appartementen, met een oppervlakte van ongeveer 60m² hebben een fraaie architectuur, zijn onderhoudsarm en zijn duurzaam.

Siebangewald, Köstersplein

<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>

Deze vier woningen zijn de laatste uit het project van 11 woningen. Nadat met een laatste huurder overeenstemming was bereikt over vertrek naar een andere huurwoning van Destion, is deze woning gesloopt en kon met de bouw van de vier levensloopbestendige woningen (2^e fase) worden begonnen. De eerste fase van zeven woningen was al 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 voor deze fase waren vooraf vastgelegd, waarbij een bouwkostenindexering is afgesproken.

Nadat de woningen waren opgeleverd, heeft de gemeente Bergen het openbare terrein voor de woningen opnieuw ingericht. Daarbij is veel groen opgenomen en heeft het plein een duurzame inrichting gekregen. Onder parkeerplaatsen is een bouwkundig ondergronds wateropvangbassin aangebracht.

Siebangewald, 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 5 appartementen waren ondergebracht, zijn we in 2022

begonnen met de realisatie van 5 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 2023 zijn 4 pensions opgeleverd en in gebruik genomen. Een pension kon niet worden afgebouwd omdat de vervanging van het dak en de voegwerken in de gevels niet konden worden uitgevoerd. De reden hiervan is dat het een gemeentelijk monument betreft en er flora en faunaonderzoeken nodig zijn. Deze werkzaamheden zullen dan ook later worden uitgevoerd, waarna het vijfde pension in gebruik kan worden genomen. Na de werkzaamheden heeft het pand weer een mooie historische uitstraling.

5.8. Woningprojecten in uitvoering 2023

Eind 2023 werd gewerkt aan de bouw of bouwvoorbereidingen van onderstaande projecten.

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>

Dit combinatieproject is destijds op verzoek van de dorpsraad in Ven-Zelderheide ontwikkeld en bestaat naast 3 levensloopbestendige huurwoningen voor Destion uit 3 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 5 koopwoningen voor zijn rekening. Nadat alle woningen in 2022 waren verkocht en de bouw kavels door de gemeente Gennep waren geleverd, is begonnen met de realisatie van de woningen. Het ontwerp van de woningen is afgeleid van eerder gerealiseerde levensloopbestendige woningen door Destion.

Milsbeek, Draaischijf

<i>Bouwplan</i>	<i>8 levensloopbestendige woningen</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Senioren</i>
<i>Aannemer</i>	<i>Bouwbedrijf Van Oijen, Boxmeer</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Onderhandse aanbesteding</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Dit bouwplan van 2 x 4 levensloopbestendige woningen is op initiatief van Destion ontwikkeld. Op verzoek van Destion heeft de gemeente Gennep dit bestemmingsplan gerealiseerd. Behalve de woningen van Destion, is er ook een zorggebouw voor Het Andere Wonen en worden er 4 patio koopwoningen gerealiseerd. De woningen liggen dicht bij de ontmoetingsruimte voor ouderen in Milsbeek.

Het bouwplan is ontworpen door architectenbureau Novaedes uit Boxmeer en wordt gebouwd door Bouwbedrijf Van Oijen uit Boxmeer. Van de 3 gevraagde bouwbedrijven hadden zij de beste aanbieding. De woningen hebben een mooie architectuur dat aansluit bij het zorggebouw en wordt met duurzame en onderhoudsarme materialen gebouwd. De verwachting is dat de woningen eind 2024 gereed zijn.

Milsbeek, Bakkershof

<i>Bouwplan</i>	<i>11 appartementen met lift</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Jongeren, maar ook ouderen</i>
<i>Ontwikkelaar</i>	<i>Aannemingsbedrijf Janssen-Groesbeek, Groesbeek</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Turnkey</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Dit bouwplan met 11 sociale huurappartementen van Aannemingsbedrijf Janssen-Groesbeek aan de Rijksweg in Milsbeek is door Destion als turnkey project gekocht. De realisatie van deze appartementen verloopt voorspoedig en we verwachten de appartementen rond de zomer van 2024 op te leveren. De afwerking en uitrusting van de

woningen is afgestemd op het programma van eisen van Destion. Met Aannemingsbedrijf Janssen-Groesbeek, hebben we eerder turnkey projecten gerealiseerd.

Molenhoek, Rijksweg Molenhoek Zuid

<i>Bouwplan</i>	<i>10 levensloopbestendige woningen</i> <i>20 levensloopbestendige appartementen</i> <i>15 kleine appartementen</i> <i>5 gezinswoningen</i> <i>1 ontmoetingsruimte</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Senioren, alleenstaanden en jonge gezinnen</i>
<i>Ontwikkelaar</i>	<i>Van de Klok Wonen, Nijmegen</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Turnkey</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Met Van de Klok Wonen uit Nijmegen hebben we in 2023 overeenstemming bereikt over de turnkey koop van deze 10 sociale levensloopbestendige woningen, 20 levensloopbestendige appartementen, 15 kleine appartementen, 5 gezinswoningen en 1 ontmoetingsruimte in het bestemmingsplan 'Molenhoek Zuid' aan de Rijksweg in Molenhoek. Het plangebied bestaat uit 250 woningen, waarvan 200 koopwoningen en/of middenhuurwoningen.

De woningen zijn vormgegeven op basis van zogenaamde basisvarianten van Van de Klok Wonen. Daarbij wordt zoveel mogelijk het programma van eisen van Destion verwerkt. De architectuur van het plangebied is samenhangend, waarbij behoorlijk wat voorwaarden door de gemeente Mook en Middelaar zijn gesteld voor wat betreft groen. Zo worden platte daken voorzien van mossedum bedekkingen en worden alle hekwerken en hagen volgens welstandseisen vormgegeven en aangebracht.

Milsbeek, Heiveld

<i>Bouwplan</i>	<i>7 levensloopbestendige woningen</i> <i>9 gezinswoningen</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Senioren en jonge gezinnen</i>
<i>Ontwikkelaar</i>	<i>Van der Klok Wonen, Nijmegen</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Turnkey</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Met Van de Klok Wonen uit Nijmegen hebben we eind 2023 overeenstemming bereikt over de turnkey koop van 9 sociale gezinshuurwoningen en 7 levensloopbestendige woningen in het bestemmingsplan 'Vallei van Milsbék' aan het Heiveld in Milsbeek. Het plangebied bestaat uit 77 woningen waarvan 55 koopwoningen.

De woningen zijn vormgegeven op basis van zogenaamde basisvarianten van Van de Klok Wonen. Daarbij wordt zoveel mogelijk het programma van eisen van Destion verwerkt. De woningen liggen dicht bij de ontmoetingsruimte voor ouderen in Milsbeek.

5.9. Woonprojecten in ontwikkeling

Destion is altijd actief op zoek naar ontwikkelingsmogelijkheden. Bij voorkeur ontwikkelen we woningbouwprojecten in eigen beheer. Maar de laatste jaren zijn we 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 2023 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>

Destion werkt samen met de daarvoor opgerichte vereniging Collectieve Particuliere Opdrachtgevers Kalboerhof aan deze ontwikkeling aan de Kalboerstraat in Gennep. De CPO-groep wil koopwoningen met hun leden ontwikkelen en Destion zal in ieder geval vier levensloopbestendige woningen met 2 appartementen en een gezamenlijke ontmoetingsruimte realiseren. In deze ontwikkeling nemen wij de aanloopkosten en ontwikkelingskosten voor bijvoorbeeld architect en andere adviseurs voor onze rekening. 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 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 Gennep heeft de grond in 2022 verkocht aan Destion. Destion zal op haar beurt de kavels aan de individuele kopers doorverkopen. Eind 2023 is het beroep dat tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de RVS was ingediend ingetrokken, waarna het plan onherroepelijk is geworden. Daarmee kan begin 2024 worden begonnen met de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan.

5.10. 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.

Bij 16 woningen zijn in 2023 de cv-ketels vervroegd vervangen. Op verzoek van huurders is 27 keer een geriefsverbetering uitgevoerd tijdens het renoveren van badkamer, keuken en/of toilet.

Het afgelopen jaar hebben veel bewoners van woningen waar zonnepanelen geplaatst zijn gekozen voor extra zonnepanelen tegen een kleine huurverhoging. In totaal zijn er 815 extra zonnepanelen geplaatst. De extra investeringskosten hiervoor bedroegen € 250.023. Bijna 85% procent van de bewoners waar zonnepanelen gelegd zijn heeft gekozen voor extra zonnepanelen.

Geriefsverbeteringen Destion 2023

Soort investering	Aantal woningen	Totaal investering
Cv-installaties vervroegd vervangen	16	33.382
Verbeteringen tijdens BKT-renovaties	27	30.969
Aanbrengen zonnepanelen	435	1.713.454
Totaal		1.777.805

5.11. Asbestbeleid

Indien bij mutatie van een woning, met een bouwjaar vóór 1994, een interne verbouwing plaats vindt moet er een asbestinventarisatie worden uitgevoerd. Asbest kan voorkomen in afvoerbuizen, tegellijm, vloerbedekking en vinylzeil, kit, golfplaten, vensterbanken, dakbeschot, pakkingen enz. Bij 39 woningen zijn in 2023 asbestinventarisaties uitgevoerd. Bij 23 woningen hebben we asbest laten saneren. De saneringskosten bedroegen in totaal bijna € 80.00, dat is gemiddeld een kleine € 3.500 per woning.

5.12. Leefbaarheid

De budgetten voor leefbaarheidsinvesteringen zijn bepaald aan de hand van de normen die eerder door de overheid nog werden vastgesteld. In 2023 was dit budget ruim voldoende om de nodige investeringen te doen. In totaal is een bedrag van € 77.643 geïnvesteerd.

Soort investering	Totaal investering in €
(Dummy) Camera's & ophangsystemen	606
Herinrichting, grondwerkzaamheden en groenaanleg "Kloosterweg"	66.099
Vergroenen rondom container t.h.v. "Rijksweg"	2.379
Herinrichting en groenaanleg "Veerweg"	2.526
Groenwerk, plantenbakken, achterpaden en borden	6.033
Totaal	77.643

5.13. Woonvoorzieningen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

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

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

In 2023 zijn 10 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 2023 hebben we bij 3 woningen WMO voorzieningen aangebracht op verzoek van de gemeente. Verder is er 7 maal op verzoek van huurders geholpen bij het aanbrengen van kleine medische aanpassingen zoals beugels en/of douchezitjes. Huurders kopen dan zelf de materialen en een onderhoudsman van Destion ondersteunt bij het aanbrengen.

Overzicht aangebrachte woonvoorzieningen WMO in 2023

Gemeente	Aantal	Totaal in €
Bergen	0	0
Gennep	0	0
Heumen	1	445
Mook en Middelaar	2	1.212

6. Financiën

6.1. Huurprijsbeleid

In 2023 hebben we ons gehouden aan het huurbeleid zoals dat door de overheid is vastgesteld. Daarbij is ook de mogelijkheid benut om bij woningmutaties de huurprijs te harmoniseren naar het corporatiebeleid.

Huurharmonisatiebeleid

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

6.2. Huurverhoging én wettelijke verlaging 2023

Na een positief advies van de Huurdersraad is besloten om alle huren op 1 juli 2023 met 1,8% te verhogen. Dit percentage ligt lager dan de wettelijk toegestane gemiddelde huurverhoging van 2,6%. Er zijn ook dit jaar geen inkomensafhankelijke huurverhogingen in rekening gebracht.

Wel zijn we geconfronteerd met een wettelijke huurverlaging van woningen naar een prijs van € 575,03 voor huishoudens tot 120% van het sociaal minimum inkomen. Voor ruim 400 huishoudens betekende dit een verlaging van gemiddeld € 30,61 per maand. Op jaarbasis kwam de verlaging uit op € 147.276. Mede door het gematigde huurbeleid dat Destion al jaren voert, is de impact van deze huurverlaging relatief klein.

6.3. Huurprijs 2023

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 2023 uit op € 547,67 per woning. Met een gemiddeld aantal woningwaarderingspunten (WWS > 31 december 2023) van 171 punten per woning komt dit komt neer op gemiddeld een percentage van 53% van de maximaal redelijke huurprijs.

6.4. Vermogens- en financieringspositie

Op grond van de Woningwet dient het bestuur het vastgoed in exploitatie voor de jaarrekening 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 waarderingsinstellingen bij alle toegelaten instellingen, mede door de onderlinge vergelijkbaarheid te vergroten. De vastgoedportefeuille van Destion is op basis van dit handboek gewaardeerd. In de balans laat het een vermogenspositie zien waarbij het eigen vermogen gesplitst wordt in een herwaarderingsreserve 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.

Voor Destion betekent dit een positief resultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen van € 3.972.839 en een negatieve waardeverandering vaste activa van € 766.181. Het totale eigen vermogen van Destion is met het positief jaarresultaat en de wijzigingen in de marktwaarde toegenomen van € 322.495.168 ultimo 2022, naar € 325.701.828 ultimo 2023. Het solvabiliteitspercentage komt in 2023 uit op 83,76%. In 2022 was dit 83,09%.

6.5. 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 2023 tot onderstaande ratio's.

- rentabiliteit eigen vermogen 1,22% (2022: 1,56%)
- rentabiliteit vreemd vermogen 10,34% (2022: 12,15%)
- rentabiliteit totale vermogen 1,51% (2022: 1,77%)

6.6. Liquiditeitspositie

Eind 2023 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 2022 was de current ratio ook 0,90.

6.7. Financiële meerjaren prognose (FMP)

Destion heeft voor de periode 2023 – 2032 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).

6.8. 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 2023 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, waarbij overeenkomstig het Treasurystatuut is gehandeld.

6.8.1. Omvang beleggingen

Op 31 december 2023 stond € 2.528.184 op diverse spaarrekeningen. De financiële middelen waren toen als volgt belegd:

Beleggingen per 31 december 2023

Bank	Beleggingsvorm	Beleggingstermijn	Beleggingsomvang in €
Rabobank	Bedrijfsspaarrekening	direct opvraagbaar	13.683
ING-bank	Vermogensspaarrekening	direct opvraagbaar	2.514.501
Totaal beleggingen			2.528.184

6.8.2. Investeringsstatuut

Voor alle investeringsbeslissingen die bij nieuwbouwprojecten of renovatieprojecten worden genomen, hanteren we het Investeringsstatuut. In 2023 zijn alle investeringsbesluiten voor de bouw van nieuwbouw huurwoningen overeenkomstig dit statuut beoordeeld. Daarbij bleek dat door 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 de lopende projecten en twee nieuwbouwprojecten (Molenhoek-Zuid en Heiveld) te toetsen aan de FMP en de bedrijfscontinuïteit die daaruit voortvloeit.

6.9. Beleidswaarde vastgoedvoorraad

Per 31 december 2023 is in totaal € 197.676.182 aan ongerealiseerde herwaarderingen in het totaal eigen vermogen begrepen (2022: € 199.383.524) 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 volgens de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide overheid 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 2023 is de marktwaarde van de vastgoedportefeuille gestegen van € 373.646.572 naar € 377.476.510.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Destion en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Destion. De beleidswaarde van het bezit in exploitatie komt daarmee uit op een bedrag van € 164.768.876. (2022: € 162.003.883)

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestond uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde	Beschikbaarheid	Betaalbaarheid	Kwaliteit	Beheer	Beleidswaarde
€ 377.476.510	€ 8.606.847				
	+	€ -123.590.696			
		-	€ -99.710.668		
			-	€ 1.986.883	
				+	€ 164.768.876

6.10. Marktwaarde, bedrijfswaarde en WOZ-waarde vastgoedvoorraad

6.10.1. Marktwaarde

Op basis van de lightversie volgens het handboek van de Autoriteit woningcorporaties is de marktwaarde van de vastgoedportefeuille van Destion bepaald. Deze is in 2023 weer berekend op basis van het aangepaste handboek. Onze bijzondere gebouwen zijn in 2023 via de markttechnische update getaxeerd. De marktwaarde kwam samen uit op € 377.476.510, in 2022 was dit € 373.646.572.

6.10.2. WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille kwam eind 2023 uit op € 514.045.005. Eind 2022 was dit nog € 438.638.016. 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 2023 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.

6.11. 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 2023 komt de fiscale belastbare winst uit op € 4.991.306. Voor 2023 betekent dit een vpb last van € 1.274.157. In 2022 was de vpb last € 2.544.984.

Destion heeft in 2023 de fiscale werkzaamheden overgedragen van Flynth naar "Deel advies". Daarbij is de opdracht gegeven om ook de aangiften VPB uit het verleden te controleren. Uit deze controle is gebleken dat hier verschillen uit naar voren komen die een na te heffen belastingschuld met zich meebrengt. Destion heeft daarom opdracht gegeven om een volledige herrekening van de VPB vanaf 2013 te doen om het verschil goed in beeld te krijgen. Op dit moment is nog geen accurate inschatting af te geven van de na te heffen VPB om een voorziening te vormen. Dit komt mede door vele variabelen die gecontroleerd moeten worden en andere zaken die kunnen spelen zoals belastingrente. De beste schatting die Destion op dit moment kan maken is een VPB-naheffing van 3 miljoen over de jaren 2013 tot en met 2021.

6.12. Begroting versus realisatie

Begroot/realisatie Destion 2023

Kengetallen	Begroot	Realisatie	Verschil
Huurontvangsten en overige opbrengsten	18.313.000	18.508.441	195.441
Verkoopopbrengsten woningen	30.000	1.292.538	1.262.538
Afschrijvingen vaste activa	-86.000	-109.189	-23.189
Kosten onderhoud	-8.041.286	-7.758.230	283.056
Bedrijfslasten	-4.679.714	-4.638.770	40.944
Rentelasten/baten	-1.843.000	-1.892.640	-49.640
Obligohoeffing WSW	-101.000	-77.511	23.489
Leefbaarheidsuitgaven	-357.000	-77.643	279.357
Vennootschapsbelasting (mutatie actieve belastinglatentie)	-1.470.000	-1.274.157	195.843
Jaarresultaat	1.765.000	3.972.839	2.207.839

6.13. Activa

<i>Materiële vaste activa</i>	2023	2022
DAEB vastgoed in exploitatie	377.238.426	373.436.884
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	238.084	209.688
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.539.917	4.128.789
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	990.445	978.740
	382.006.872	378.754.101
<i>Financiële vaste activa</i>		
Overige vorderingen	1.122.525	1.177.381
Actieve belastinglatentie	0	0
	383.129.397	379.931.482
Vlottende activa		
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	76.445	146.584
Overige vorderingen	20.940	40.647
Overlopende activa	121.600	308.831
	218.985	496.062
<i>Liquide middelen</i>	5.484.147	7.693.965
	5.703.132	8.190.027
Totaal activa	388.832.529	388.121.509

6.14. Passiva

<i>Eigen vermogen</i>	2023	2022
Overige reserves	128.025.646	117.048.944
Herwaarderingsreserve	197.676.182	205.446.224
	325.701.828	322.495.168
<i>Langlopende schulden</i>		
Leningen kredietinstellingen	56.800.701	56.564.108
Overige schulden	4.090	4.075
	56.804.791	56.568.183
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	3.664.537	5.325.885
Schulden aan leveranciers	1.198.769	1.102.844
Belastingen en premies sociale verzekering	463.943	1.369.054
Overige schulden	64.487	65.723
Overlopende passiva	934.174	1.194.652
	6.325.910	9.058.158
Totaal passiva	388.832.529	388.121.509

6.15. Winst- en verliesrekening

<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	2023	2022
Huuropbrengsten	17.935.705	17.485.416
Opbrengsten servicecontracten	450.400	374.828
Lasten servicecontracten	-450.400	-374.828
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-526.344	-458.316
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.743.437	-4.871.775
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.579.975	-2.815.153
	7.085.949	9.340.172
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.193.310	2.161.418
Toegerekende organisatiekosten	-220.434	-191.945
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.900.772	-1.392.817
	1.072.104	576.656
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>		
Overige bedrijfsopbrengsten	135.543	607.389
Kosten overige activiteiten	-19.131	-44.146
Overige organisatiekosten	-980.709	-853.957
Leefbaarheid	-154.120	-192.584
<i>Financiële baten en lasten</i>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	28.765	30.893
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.921.405	-1.820.935
	-1.892.640	-1.790.042
<i>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (voor belastingen)</i>	5.246.996	7.643.488
Vennootschapsbelasting	-1.274.157	-2.589.851
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen	3.972.839	5.053.637
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-766.181	31.268.183
Jaarresultaat na belastingen en waardeveranderingen	3.206.658	36.321.820

7 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal woningen in verhuur Destion	2341	2331	2311	2314	2314
Maatschappelijk vastgoed	28	27	27	26	27
Intramuraal zorgvastgoed	195	195	195	163	163
Garages	7	7	7	7	7
Totaal aantal verhuureenheden	2571	2560	2540	2510	2511
Aantal woningen naar huurklasse:					
- goedkoop < € 452,20 (norm 2023)	221	228	267	260	278
- betaalbaar € 452,20 - € 693,60 (norm 2023)	2060	2.051	2.025	1.993	1.979
- duur > € 693,60 (norm 2023)	60	48	27	69	62
Gemiddelde huurprijs per maand	548	540	529	525	512
Huuropbrengsten per jaar (x € 1.000)	17.936	17.564	17.307	16.942	16.581
Gemiddeld aantal woningwaarderingpunten	171	170	173	174	173
Gemiddeld percentage maximaal redelijk	53%	58%	59%	59%	58%
Mutatiegraad	6,57	7,09	6,51	6,89	5,56
Huurachterstand	0,38	0,27	0,39	0,37	0,36
Huurderving	0,69	0,45	0,52	0,55	0,39
Personeelslasten per jaar (x € 1.000)	2.101	1.859	1.594	1.625	1.600
Factor personeelslasten t.o.v. huuropbrengsten	11,71	10,58	8,9	9,59	9,65
Factor personeelslasten excl. eigen onderhoudsdienst	9,91	9,53	8,09	8,35	8,45
Solvabiliteit	83,76	83,09	81,8	79,6	78,2
Liquiditeit	0,9	0,9	0,8	0,6	1,1
Rentabiliteit totale vermogen	1,51	1,77	1,36	1,34	2,15
Interest Coverage Ratio (ICR)	2,06	2,09	2,13	2,29	3,27
Loan to Value op basis van beleidswaarde	38,3%	40,5%	51%	51%	55%
Eigen vermogen per verhuureenheid	126.683	125.975	112.667	98.070	92.439
Totale opbrengst per verhuureenheid	7.151	6.977	6.918	6.847	6.698
Overige bedrijfslasten per verhuureenheid	1.877	2.207	2.408	2.435	2.291
Jaarresultaat per verhuureenheid (voor belastingen)	2041	2986	2.966	3.103	3.497

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, permanent gemonitord. Iedere quadrimesterrapportage worden de ontwikkelingen rondom de groep risico's, die in samenspraak met RvC zijn bepaald, geanalyseerd.

In de onderstaande tabel staan de meest relevante risico's met eventuele beheersmaatregelen eind 2023 weergegeven.

Externe risico's		
Marktrisico		
Kwaliteit woonomgeving	De directe kwaliteit van de woonomgeving is over het algemeen goed op orde. Vanuit het leefbaarheidsbudget worden eventuele knelpunten of tekortkomingen in de fysieke omgeving op eigen grond en rondom de eigen woningen en gebouwen opgepakt. Ook gemeentes investeren in verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving. Er hebben geen noemenswaardige veranderingen plaatsgevonden	
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, huishoudensverdunding, maar ook toestroom van statushouders, vluchtelingen en arbeidsmigranten zetten druk op de woningvraag en zijn dan ook steeds belangrijkere aandachtspunten. We hebben helaas onvoldoende grip op de huisvesting van de doelgroepen. We zien met de komst van de wet Versterking Regie op Volkshuisvesting een minder gunstige ontwikkeling op ons afkomen. De wet geeft het Rijk, provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen regie te voeren op de volkshuisvesting. Het bevat ook een wetsvoorstel om landelijk vast te leggen dat specifieke kwetsbare groepen met urgentie een woning kunnen krijgen en dat de huisvestingsopgave van deze groepen evenwichtig wordt verdeeld in de regio.	
Interne procesrisico's		
Operationele risico's		
Projectontwikkeling vastgoed	Er lijkt een einde te komen aan de almaar verdergaande stijging van de bouwkosten. Maar door het tekort aan 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. Ook kijken we of we de ruime woningen wat kunnen verkleinen.	
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 vormgeven. De verrekeningen van de bij Slimmer Kopen verstrekte kortingen bij doorverkoop van de woningen, blijft nog steeds 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. In alle projecten die we onder handen hebben is/wordt met deze woningtypes rekening gehouden.	
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 A, B en C-labels, vervangen door A+ + + + woningen (BENG).	
Herstructurering / vernieuwing	Omvangrijke herstructureringsplannen zijn de komende jaren niet aan de orde. Wel is er sprake van groot onderhouds- / verduurzamingsprojecten.	
Operationeel overig		
Doelmatigheid	Met een werkorganisatie van in totaal 24,81 fte's inclusief vier vaklieden en rekening houdend met het vertrek van de vorige manager Bedrijfsvoering, is de werkorganisatie van Destion aan het einde van 2023 op sterkte. Wel dient de vacature voor de facilitymanager nog ingevuld te worden.	
Kennisdeling	Er is sprake van kennisdeling binnen Destion omdat alle medewerkers binnen een afdelingscluster en onder een dak werkzaam zijn. Wel merken we dat door de personele wijzigingen data 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 én deskundigheid. Daarmee willen we ook de toekomstige kwaliteit van de organisatie borgen.	
Motivatie	De komst van het grote aantal nieuwe medewerkers brengt ook een nieuwe dynamiek binnen de organisatie.	
Financieel		
Fiscaliteit	Ondanks dat de verhuurderheffing is 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 de toekomstige financiële ontwikkelingen te voorzien. Desondanks hebben we aan een gespecialiseerde adviesbureau Deel Advies gevraagd de VpB-strategie te bepalen en 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. Dit scenario laat ook een stabiele financiële continuïteit van Destion zien.	

Belangrijke financiële risico's waaraan Destion in 2023 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 marktwisselkoersen 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 renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Destion risico's over de marktwaarde.

Marktrisico

Destion beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de leningenportefeuille en limieten daaraan te stellen. In de meerjaren prognoses wordt bij renteherzieningen en nieuwe leningen gerekend met de parameters uit het Handboek modelmatig waarderen 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 2023 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 2023
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,6	> 1,4	2,06
Loan To Value (LTV)	< 70%	< 85%	38,3%
Solvabiliteitsratio op beleidswaarde	> 20%	> 15%	65,4%
Dekkingsratio op marktwaarde	< 50%	< 70%	15,7%
Onderpandratio op marktwaarde	< 50%	< 70%	15,7%

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



2. Jaarrekening



2023



2023



DESTION
GENNEP

Rapport inzake jaarstukken 2023

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2023	2
2	Winst-en-verliesrekening over 2023	4
3	Kasstroomoverzicht 2023	5
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	6
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	7
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	13
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	15
8	Toelichting op de balans	16
9	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	29
10	WNT-verantwoording 2023	34
11	Gescheiden verantwoording	37

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023
(na resultaatbestemming)

		31 december 2023	31 december 2022
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoed in exploitatie	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		377.238.426	373.436.884
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		238.084	209.688
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		3.539.917	4.128.789
		<u>381.016.427</u>	<u>377.775.361</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		990.445	978.740
Financiële vaste activa	(3)		
Overige vorderingen		1.122.525	1.177.381
		<u>383.129.397</u>	<u>379.931.482</u>
Vlottende activa			
Vlottende vorderingen	(4)		
Huurdebiteuren		76.445	146.584
Overige vorderingen en overlopende activa		142.540	349.478
		<u>218.985</u>	<u>496.062</u>
Liquide middelen	(5)	5.484.147	7.693.965
		<u>388.832.529</u>	<u>388.121.509</u>

		31 december 2023	31 december 2022
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(6)		
Herwaarderingsreserve		197.676.182	199.383.524
Overige reserves		128.025.646	123.111.644
		<u>325.701.828</u>	<u>322.495.168</u>
Langlopende schulden	(7)		
Leningen kredietinstellingen		56.800.701	56.564.108
Overige schulden		4.090	4.075
		<u>56.804.791</u>	<u>56.568.183</u>
Kortlopende schulden	(8)		
Schulden aan kredietinstellingen		3.664.537	5.325.885
Schulden aan leveranciers		1.198.769	1.102.844
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		463.943	1.369.054
Overige schulden en overlopende passiva		998.661	1.260.375
		<u>6.325.910</u>	<u>9.058.158</u>
		<u>388.832.529</u>	<u>388.121.509</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

		2023	2022
		€	€
Huuropbrengsten	(9)	17.935.705	17.485.416
Opbrengsten servicecontracten	(10)	450.400	374.828
Lasten servicecontracten	(11)	-450.400	-374.828
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(12)	-526.344	-458.316
Lasten onderhoudsactiviteiten	(13)	-8.743.437	-4.871.775
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(14)	-1.579.975	-2.815.153
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		7.085.949	9.340.172
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(16)	3.193.310	2.161.418
Toegerekende organisatiekosten	(15)	-220.434	-191.945
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.900.772	-1.392.817
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.072.104	576.656
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	-766.181	31.268.183
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-766.181	31.268.183
Opbrengst overige activiteiten	(18)	135.543	607.389
Kosten overige activiteiten	(19)	-19.131	-44.146
Nettoresultaat overige activiteiten		116.412	563.243
Overige organisatiekosten	(20)	-980.709	-853.957
Leefbaarheid	(21)	-154.120	-192.584
Bedrijfsresultaat		6.373.455	40.701.713
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(22)	28.765	30.893
Rentelasten en soortgelijke kosten	(23)	-1.921.405	-1.820.935
Financiële baten en lasten		-1.892.640	-1.790.042
Resultaat voor belastingen		4.480.815	38.911.671
Vennootschapsbelasting	(24)	-1.274.157	-2.589.851
Resultaat na belastingen en waardeveranderingen		3.206.658	36.321.820

3 KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huren	18.204.266		17.654.591	
Vergoedingen	486.672		374.827	
Overige bedrijfsontvangsten	149.951		178.998	
Ontvangen interest	8.899		-17.340	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		18.849.788		18.191.076
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-1.987.641		-1.730.729	
Onderhoudsuitgaven	-7.334.431		-3.660.756	
Overige bedrijfsuitgaven	-2.956.206		-3.355.621	
Betaalde interest	-1.980.561		-1.861.785	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-83.345		-1.197.473	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-59.469		-191.244	
Vennootschapsbelasting	-2.341.281		-2.288.119	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-16.742.934		-14.285.727
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.106.854		3.905.349
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		3.033.049		3.620.816
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden		-5.924.968		-6.554.005
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-2.891.919		-2.933.189
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-2.891.919		-2.933.189
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		4.300.000		5.100.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-5.724.755		-3.455.954
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-1.424.755		1.644.046
		-2.209.820		2.616.206

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Destion geregistreerd onder KVK-nummer 12012267 is feitelijk gevestigd op Doelen 2 te Gennep.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder.

- Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023.
- Alle bedragen luiden in euro's tenzij anders vermeld
- Stichting Destion, stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Algemene grondslagen voor opstelling van de jaarrekening

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 brengt Destion in de toelichting van de jaarrekening onderscheid aan tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB-tak). Destion valt als kleine instelling (bedoeld in artikel 49, eerste lid, tweede volzin van de Woningwet) onder het verlichte regime.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de betreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling

Functionele indeling winst- en verliesrekening

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van boekjaar 2016 de winst en verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. De presentatie van de winst- en verliesrekening conform het functionele model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting Destion.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoed in exploitatie

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2023 bedraagt deze grens € 808,06.

De splitsingen die zijn toegepast tussen DAEB en niet-DAEB hebben plaats gevonden op basis van werkelijke versschillen, uitgaven of kosten. Hiervoor is gekozen doordat Destion maar 1 niet-DAEB woning in exploitatie in bezit heeft.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Destion kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Destion een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal. Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op marktwaarde. Alle woningen zijn op individueel VHE-niveau met werkelijke "in exploitatie data" en levensduur opgenomen.

Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet meer van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Destion heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderungen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of - vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of - vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Waardeveranderingen van vaste activa verwerkt in het eigen vermogen".

WOZ waarde

De WOZ-waarde 2024 (met waardepeildatum: 01-01-2023) van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 538.690.000

Parameters Marktwaarde

Destion heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten voor de jaren 2023 tot en met 2027 zijn:

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	4,70%	5,60%	5,00%	5,00%	4,70%
Looninflatie	3,10%	4,80%	3,00%	3,00%	3,10%
Bouwkostenstijging	2,90%	3,70%	2,50%	2,50%	2,90%
Onderhoudsindex	2,20%	2,70%	2,30%	2,30%	2,20%

Mog-Zog

Alle maatschappelijk en zorgvastgoed wordt volgens de Full versie gewaardeerd. Dit biedt Destion de mogelijkheid om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur, tot de marktwaarde te komen. Daarbij kunnen enkele vrijheidsgraden gebruikt worden om tot de marktwaarde te komen. De vrijheidsgraden die zijn gebruikt voor 2023 zijn:

Markthuur: De markthuur is als vrijheidsgraad gebruikt. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de database van Envalue.

Disconteringsvoet: Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Mede omdat er veel complexen zijn met langlopende huurovereenkomsten en een lage tot zeer lage contracthuur.

Exit yield: Deze vrijheidsgraad is toegepast bij complex OS0630 Korenmolen 2 te Ottersum. Taxateur acht in dit geval de eigen inschatting beter passend. Voor de overige complexen heeft taxateur de eindwaarde berekening uit het Handboek gevolgd.

Schattingonzekerheid

Schattingonzekerheid:

Taxateur heeft de schattingonzekerheid ingeschat op gemiddeld. De schattingonzekerheid wordt ingeschat op basis van de informatievoorziening, gebrek aan marktinformatie, marktomstandigheden en taxatieon nauwkeurigheid.

De informatievoorziening is op hoog geplaatst omdat wij zelf geen 100% inzage hebben gehad in alle contracten, daarmee ook niet volledig op de hoogte zijn van gemaakte afspraken, beklemmingen, incentives of indien aan de orde erfpachtvoorwaarden. Ook hebben wij niet alle plattegronden ingezien. Omdat taxateur het uitgangspunt heeft gehanteerd dat alle informatie volledig en juist is aangeleverd heeft taxateur de schattingonzekerheid hoger ingeschat.

De overige punten, zijnde 'gebrek aan marktinformatie', 'marktomstandigheden' en 'taxatieon nauwkeurigheid', heeft taxateur ingeschat op gemiddeld. Dit heeft ermee te maken dat de marktomstandigheden zijn gewijzigd. Rente is op het einde van het jaar opgelopen waardoor beleggers terughoudender zijn geworden met het aankopen van beleggingsvastgoed. De opname is ook afgezwakt. Mede door het hybride werken is minder vraag naar kantoorruimte of worden ruimtes anders ingezet. Hierdoor zien we dat huurprijzen en rendementen onder druk staan. Voor het zorgvastgoed hebben we gezien dat personele bezetting zorginstellingen terughoudend maken bij het aangaan van langlopende contracten en dat dit invloed heeft op de hoogte van het huurniveau.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de vrije reserves. Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen marktwaarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. De herwaarderingsreserve wordt gevormd op het actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgingsprijs of vervangingsprijs en de marktwaarde van de onroerende zaken waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs of vervangingsprijs wordt uitgegaan van initiële prijzen waarbij rekening gehouden wordt met de cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen. Als een actief wordt vervreemd valt de herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,46%. Als gevolg hiervan is de beleidswaarde bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa 7,4 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognoseinformatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,13% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 6,13% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat zowel de Aw als het WSW in het kader van hun toezicht op de sector rekening zullen houden met deze wijziging en dat een aanpassing van het volkshuisvestelijk beleid van de woningcorporatie, als gevolg van (alleen) de dalende beleidswaarde in 2023, niet nodig is. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering eventueel onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling lager is dan de te verrichten contraprestatie, is sprake van een bijzondere waardevermindering. Een bijzondere waardevermindering wordt in aftrek gebracht op de waardering van de post onroerende zaken in ontwikkeling. Als de afwaardering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans gevormd.

Grondposities

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Rentetoerekening vindt plaats nadat ontwikkelingsactiviteiten zijn gestart.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend o.b.v. een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikname. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa of overige vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijke geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. De hoogte van de voorziening wordt bepaald op basis van individuele waardering van de posten.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Belastingen

Acute belastingen

De vennootschapsbelasting voor 2023 is 19% over de eerste € 200.000 en 25,8% over het meerdere. Hiermee komt de belastingdruk voor Destion in 2023 uit op: $1.274.157 / 4.480.815 = 28,44\%$ (2022: $2.589.851 / 38.911.671 = 6,66\%$)

Latente belastingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen, nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderinggrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen [nominale/ contante] waarde.

Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De aflossingsverplichting voor 2024 wordt verantwoord onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderings-grondslagen. Verder worden de bedrijfsopbrengsten verantwoord in het jaar dat zij gerealiseerd zijn. De bedrijfslasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

Betreft de te ontvangen netto huren (exclusief de vergoedingen voor leveringen en diensten) onder aftrek van huurderving.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Betreft van huurders (boven de netto huurprijs) en derden ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten.

Bedrijfslasten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

Personeel

Pensioenlasten (SPW)

De gehanteerde pensioenregeling van Destion ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Hieronder zijn de werkelijke onderhoudskosten verantwoord van zowel dagelijks onderhoud als het planmatig instandhoudingsonderhoud.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, saneringsheffing, belastingen, verzekeringen en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Resultaten bij verkoop van onroerende goederen worden verantwoord bij de feitelijke levering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden en VvE-beheer en erfpachtopbrengsten toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat hoofdzakelijk gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en rondom de woningen bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Belastingen over de winst of het verlies

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen van de rekening courant en spaarrekeningen bij de banken.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

8 TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
<i>Marktwaaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	175.441.859	170.503.069	763.652	763.652
Cumulatieve herwaarderingen	197.995.025	167.689.091	-553.964	-503.372
Stand per 1 januari	<u>373.436.884</u>	<u>338.192.160</u>	<u>209.688</u>	<u>260.280</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen	1.971.595	1.240.817	-	-
Aanschafwaarde desinvesteringen	-340.316	-379.976	-	-
Herwaardering desinvesteringen	-1.560.425	-1.012.841	-	-
Herwaarderingen	-782.912	31.318.775	28.396	-50.592
Herclassificaties	4.513.600	4.077.949	-	-
Totaal mutaties 2023	<u>3.801.542</u>	<u>35.244.724</u>	<u>28.396</u>	<u>-50.592</u>
<i>Marktwaaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	181.586.738	175.441.859	763.652	763.652
Herwaarderingen	-782.912	31.318.775	28.396	-50.592
Cumulatieve waardeveranderingen	196.434.600	166.676.250	-553.964	-503.372
	<u>377.238.426</u>	<u>373.436.884</u>	<u>238.084</u>	<u>209.688</u>

Verloopstaat marktwaarde 2022-2023			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	Totaal	Totaal	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde 2022	373.437	210	373.647
Voorraadmutaties			
Verkoop/sloop	-2.143	-	-2.143
Wijziging waarderingsmodel Mog-Zog	2.690	-	2.690
Nieuwbouw	3.620	-	3.620
Subtotaal voorraadmutaties	4.167	-	4.167
Methodische wijzigingen			
Overdrachtskosten	-7.803	-6	-7.808
Subtotaal methodische wijzigingen	-7.803	-6	-7.808
Vastgoedgegevens			
Contracthuur	1.637	2	1.638
Maximale huur	1.882	-	1.882
WOZ-waarde	23.422	42	23.464
Mutatiegraad doorexploiteren	-1.056	-4	-1.059
Subtotaal vastgoedgegevens	25.885	40	25.925
Validatie handboek			
Markthuur na validatie	-7.982	-	-7.982
Disconteringsvoet na validatie	-4.252	-2	-4.253
Subtotaal validatie handboek	-12.233	-2	-12.234
Markontwikkelingen			
Markthuur	21	-	21
Disconteringsvoet	-6.430	-4	-6.434
Macro-economische parameters	-1.291	-1	-1.291
Liberalisatiegrens	427	-	427
Leegwaardestijging	3.663	8	3.670
Reguliere huurstijging	5.926	4	5.929
Instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud	-204	-1	-204
Splitsings- en verkoopkosten	1	-1	1
Beheerkosten	-1.189	-1	-1.190
Belastingen en verzekeringen	1.157	1	1.157
Overige kosten en opbrengsten	-1.936	-	-1.936
Historische leegwaardestijging	-6.358	-12	-6.369
Subtotaal markontwikkelingen	-6.215	-5	-6.220
Marktwaarde 2023	377.239	239	377.477
Percentage marktwaarde 2023 t.o.v. 2022	101,02%	113,81%	101,03%

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna woningcorporaties').

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Destion en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Destion. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Destion heeft in 2023 een aangepaste kostenverdeelstaat toegepast. Hierdoor zijn de normen voor beheer en onderhoud aangepast ten opzichte van 2022.
- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Destion hanteert in haar beleid een streefhuur van 59% van de maximaal redelijke huur voor grondgebonden woningen en 67% voor appartementen. De gemiddelde streefhuur woningen ultimo 2023 was: € 621,42. (2022 € 580)
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het onderhouds-beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren- onderhoudsprognose voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Destion hanteert hierbij een gemiddeld (begroot) onderhoudsbedrag per woning per individueel complex. De beleidsonderhoudsnorm is ultimo 2023: € 3.296,39. (2022 € 2.097)
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De beheernorm is ultimo 2023: € 776,81. (2022 € 1.691)

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Marktwaarde in verhuurde staat		€ 377.476.510
Beschikbaarheid (door exploiteren)	+ € 8.606.847	
Betaalbaarheid (huren)	- € 123.590.696	
Kwaliteit (onderhoud)	- € 99.710.668	
Beheer (beheerkosten)	+ € 1.986.883	
Subtotaal	- € 212.707.634	
Beleidswaarde		€ 164.768.877

Het beleidswaarde waardebegrip is in 2018 ingevoerd. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW kan leiden tot verdere aanpassingen de komende perioden. De beleidswaarde wordt hierdoor een steeds duidelijker en beter stuulement.

Gevoeligheidsanalyse Beleidswaarde 2023						
Bedragen x1000	Marktwaar de	Stap1 Beschikbaar heid	Stap2 Betaalbaarhe id	Stap3 Kwaliteit	Stap4 Beheer	Beleidswa arde
Basisvariant	377.476	8.607	-123.591	-99.711	1.987	164.769
Mutatiekansen +1%	389.638	4.405	-129.375	-99.711	1.987	166.944
Mutatiekansen -1%	372.483	10.387	-121.154	-99.711	1.987	163.993
Disconteringsv oet +0,5%	362.571	-15.510	-106.460	-88.074	2.031	154.558
Disconteringsv oet -0,5%	394.858	40.634	-145.878	-114.952	1.834	176.497
Streefhuur +25 euro	377.476	8.607	-113.274	-99.711	1.987	175.085
Streefhuur -25 euro	377.476	8.607	-133.562	-99.711	1.987	154.797
Onderhoud +100 euro	377.476	8.607	-123.591	-106.857	1.987	157.623
Onderhoud - 100 euro	377.476	8.607	-123.591	-92.565	1.987	171.915
Beheer +50 euro	377.476	8.607	-123.591	-99.711	-1.586	161.196
Beheer -50 euro	377.476	8.607	-123.591	-99.711	5.560	168.342

Bepaling beleidswaarde

De bepaling van de beleidswaarde zal met ingang van 2024 ingrijpend wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognoseinformatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille.

De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,21% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 6,04% voor de niet-DAEB portefeuille.

Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat zowel het Aw als het WSW in het kader van hun toezicht op de sector rekening zullen houden met deze wijziging en dat een aanpassing van het volkshuisvestelijk beleid van de woningcorporatie, als gevolg van (alleen) de dalende beleidswaarde in 2023, niet nodig is. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Overige vastgoedbeleggingen

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2023	2022
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde	4.133.254	3.359.433
Cumulatieve herwaarderingen	-4.465	-
Herrekende stand per 1 januari	<u>4.128.789</u>	<u>3.359.433</u>
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen	-4.513.601	-4.077.948
Investerings	3.924.729	4.851.769
Overige mutaties	-	-4.465
Totaal mutaties 2023	<u>-588.872</u>	<u>769.356</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	3.544.382	4.133.254
Cumulatieve waardeveranderingen	-4.465	-4.465
	<u>3.539.917</u>	<u>4.128.789</u>

2. Materiële vaste activa

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>990.445</u>	<u>978.740</u>

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2023 verzekerd voor een premiebedrag van € 53,55 per woning per jaar. De laatste wijziging van de verzekerde som heeft plaatsgevonden per 1 januari 2024. In 2021 is de verzekering uitgebreid naar een uitgebreide gevarenverzekering. Het contract sluit uit dat de maatschappij een beroep zal doen op onderverzekering. Voor Maatschappelijk vastgoed en speciale gebouwen (zorg) is een gevarenverzekering (brand, storm en glas) afgesloten. De totale verzekerde waarde hiervan bedraagt € 95.875.423.

Op de betreffende polissen is de indexclausule van toepassing, zodat de verzekerde som op de premievervaldatum automatisch wordt aangepast aan de gewijzigde herbouwkosten.

Beperkingen en zekerheden

Er zijn geen beperkingen ten aanzien van eigendommen gesteld, behoudens ten aanzien van de Brede school te Molenhoek. De ondergrond van de Brede school is in eigendom van de gemeente. Derhalve is de Brede school in Molenhoek juridische eigendom van de gemeente.

Er dienen geen activa als zekerheden voor verplichtingen.

Verkoopbeleid

In oktober 2009 heeft Destion een verkoopbeleid geïntroduceerd met Slimmer Kopen® en kopen met erfpacht. Hiervoor zijn 545 woningen benoemd. Dit zijn vooral de gezinsrijtjeswoningen. De woningen van voor 1961, woningen waarvan in hetzelfde blok al eerder woningen verkocht zijn en de rijtjeswoningen gebouwd tussen 1970 en 1985.

In 2010 t/m 2023 zijn er 273 woningen verkocht en notarieel gepasseerd bij de notaris.

In de Financiële meerjarenprognose staan voor de verkoop de komende jaren 15 woningen per jaar begroot.

3. Financiële vaste activa

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overige vorderingen		
PC-privé project	186	389
Huurkoop Siebengewaldseweg 24	820.439	875.092
Gronden in erfpacht	301.900	301.900
	<u>1.122.525</u>	<u>1.177.381</u>

	2023	2022
	€	€
<i>PC-privé project</i>		
Stand per 1 januari	389	592
Aflossingen	-203	-203
Stand per 31 december	<u>186</u>	<u>389</u>

<i>Huurkoop Siebengewaldseweg 24</i>		
Stand per 1 januari	875.092	927.910
Aflossing	-54.653	-52.818
Stand per 31 december	<u>820.439</u>	<u>875.092</u>

<i>Gronden in erfpacht</i>		
Stand per 1 januari	301.900	301.900
Stand per 31 december	<u>301.900</u>	<u>301.900</u>

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vlottende vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Huurdebiteuren		
te vorderen huren	69.543	139.250
te vorderen betalingsregeling	6.902	7.334
	<u>76.445</u>	<u>146.584</u>

De totale huurachterstand bedraagt 0,38%.

Overige vorderingen

Overige posten	<u>20.940</u>	<u>40.647</u>
----------------	---------------	---------------

Overlopende activa

Nog te ontvangen subsidies nieuwbouw	-	20.000
Vooruitbetaalde assurantiepremie, belastingen	17.274	227.889
Vooruitbetaalde licenties en onderhoudsabonnementen	85.490	60.942
Te verrekenen servicekosten	18.836	-
	<u>121.600</u>	<u>308.831</u>

5. Liquide middelen

Rabobank	1.805.776	1.873.710
ING Bank N.V.	3.678.371	5.820.255
	<u>5.484.147</u>	<u>7.693.965</u>
Rabobank Rekening-courant	1.792.093	1.857.299
Rabobank Bedrijfsspaarrekening	-	5.001
Rabobank Bedrijfsbonusrekening	13.683	1.919
Rabobank Vermogenspaarrekening	-	4.870
Rabobank Doelreserveren	-	4.621
ING Rekening-courant	1.163.870	2.724.661
ING Zakelijk Bonus spaarrekening	2.514.501	3.095.594
	<u>5.484.147</u>	<u>7.693.965</u>

PASSIVA

6. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	199.383.525	175.190.882
Overige mutaties	-1.707.343	24.192.642
Stand per 31 december	<u>197.676.182</u>	<u>199.383.524</u>
Overige reserves		
Stand per 1 januari	123.111.645	110.982.466
Resultaatbestemming boekjaar	3.206.658	36.321.820
Mutatie herwaardering	1.707.343	-24.192.642
Stand per 31 december	<u>128.025.646</u>	<u>123.111.644</u>

Per 31 december 2023 is in totaal € 197,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2022: € 199,3 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. 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 beleidswaarde per 31 december 2023 is 164,8 miljoen. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Destion. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) 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. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

7. Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen

	2023	2022
	€	€
<i>Leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	61.889.993	60.245.946
Opgenomen gelden	4.300.000	5.100.000
Aflossing	-5.724.755	-3.455.953
Stand per 31 december	60.465.238	61.889.993
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-3.664.537	-5.325.885
Langlopend deel per 31 december	56.800.701	56.564.108

De verstrekte borging onder WSW-garantie is 55,1 miljoen euro. Dit is inclusief het volgestorte deel van de flexibele roll-over lening. Hiervoor zijn alle objecten van Destion in onderpand gegeven. De gemeenten hebben een gemeentelijke garantie verstrekt van 5,35 miljoen euro.

Van de leningen bij de kredietinstellingen zijn er geen leningen die aflopen binnen een jaar. Voor de leningen met een looptijd van 1 t/m 5 jaar is het bedrag 6 miljoen euro en heeft een bedrag van 54,5 miljoen euro een looptijd langer dan 5 jaren. Hiervoor zijn geen zekerheden verstrekt maar zijn allemaal onder WSW of gemeentelijke garantie.

De gemiddelde rentevoet per 31-12-2023 was 2,91%. De marktwaarde van de totale leningportefeuille bedraagt 59,2 miljoen. Dit is exclusief de twee leningen geborgd door de gemeenten.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Waarborgsommen		
Waarborgsommen	4.090	4.075

8. Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingen leningen kredietinstellingen	3.664.537	5.325.885
--	-----------	-----------

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	1.198.769	1.102.844
-------------	-----------	-----------

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

Vennootschapsbelasting	-2.239	1.091.244
Omzetbelasting	386.060	224.170
Loonheffing	80.122	53.640
	463.943	1.369.054

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overige schulden		
Reservering vakantiedagen	64.487	65.723
Overlopende passiva		
Accountantskosten	26.371	45.765
Vooruit ontvangen huur	94.961	94.511
Niet-vervallen rente	767.483	838.641
Overige nog te betalen kosten	45.359	188.205
Te verrekenen servicekosten	-	27.530
	934.174	1.194.652

Accountantskosten

De accountantskosten voor de jaarrekening en audit zijn door Q-concepts uitgevoerd. Andere verantwoorde kosten voor niet-controlediensten zoals Fiscale advisering zijn uitgevoerd door "Deel advies"

Financiële instrumenten

Destion maakt geen gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken.

Algemeen

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

Marktrisico

Destion beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

Destion voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Destion loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Destion risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVITEITEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Op 1 juli 2021 is het obligo gewijzigd van een vast percentage van 3,85% obligo-verplichting naar een heffing in combinatie met een variabele obligolening. Deze worden gebruikt om het risicovermogen van de WSW op peil te houden. De verwachting van het WSW is dat de komende jaren nog een heffing noodzakelijk is, derhalve dient deze te worden opgenomen en toegelicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. De daadwerkelijke obligoheffing over 2023 wordt in de kosten opgenomen en een mogelijke obligolening met een saldo bij de leningen u/g.

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Destion een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Destion opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2023 bedroeg de heffing 0,1383% over 56 miljoen en het gecommiteerde obligo 0% .De maximale obligoverplichting bedraagt € 1.378.000 miljoen per 31 december 2023.

Destion zal de komende jaren naar verwachting in totaal € 77.500 moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Destion het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Destion verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Opdrachten aan aannemers

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en aankoop van woningen tot een bedrag van € 2,4 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 jaar ná balansdatum.

Onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2023 is Destion onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 0,8 miljoen, waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

VPB 2013-2021

Destion heeft in 2023 de fiscale werkzaamheden overgedragen van Flynth naar "Deel advies". Daarbij is de opdracht gegeven om ook de aangiften VPB uit het verleden te controleren. Uit deze controle is gebleken dat hier verschillen uit naar voren komen die een na te heffen belastingschuld met zich meebrengen. Destion heeft daarom opdracht gegeven om een volledige herrekening van de VPB vanaf 2013 te doen om het verschil goed in beeld te krijgen. Op dit moment is nog geen accurate inschatting af te geven van de na te heffen VPB om een voorziening te vormen. Dit komt mede door vele variabelen die gecontroleerd moeten worden en andere zaken die kunnen spelen zoals belastingrente. De beste schatting die Destion op dit moment kan maken is een VPB naheffing van 3 miljoen over de jaren 2013 tot en met 2021.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Jubileumuitkeringen

Destion heeft de verplichtingen die ontstaan bij het uitkeren van jubileumuitkeringen bij 12½, 25 en 40-jarig dienstverband en bij pensionering niet als verplichting in de balans opgenomen. Destion beschouwt de jubileumuitkeringen als een onderdeel van de normale jaarlijkse personeelslasten. Deze visie wordt ondersteund door het feit dat de jubileumuitkeringen min of meer gelijkelijk over de jaren zijn verdeeld en hierbij geen pieken zijn te onderscheiden.

Loopbaanontwikkeling

Destion heeft het beschikbare budget volgens de CAO voor de loopbaanontwikkeling niet als verplichting in de balans opgenomen. Het totale budget hiervoor is € 71.551,14. In 2023 is een uitgave gedaan voor twee studies van dit budget. Het totaal opgenomen bedrag voor studiekosten tot en met 2023 is € 2.746,78.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN

Slimmer kopen

Destion heeft tot ultimo 2023 185 woningen verkocht met Slimmer Kopen®. Bij de verkoop van de woning wordt een korting verstrekt aan de koper van de woning. De koper heeft de plicht om de woning bij verkoop eerst aan Destion aan te bieden.

Destion heeft als beleid dat zij de woning niet daadwerkelijk zal terugkopen. Bij de aanbieding van de woning aan Destion wordt de korting opgeëist. Hierbij wordt de korting gecorrigeerd voor het aandeel van Destion in een eventuele waardeinstijging c.q. waardedaling van de woning. Doordat Destion niet kan inschatten of de woning aangeboden wordt, wanneer de woning aangeboden wordt en wat de hoogte van het te vorderen bedrag zou zijn op het moment van aanbieding wordt deze eventuele vordering niet op de balans opgenomen. Ultimo 2023 bedraagt de totaal verleende korting op de onder Slimmer Kopen® verkochte woningen € 6.708.680.

In 2023 zijn 6 woningen onder Slimmer Kopen® niet teruggekocht door Destion maar doorverkocht naar een opvolgende koper. Door Destion was in voorgaande jaren een Slimmer Kopen®-korting verleend van € 287.220. Hiervoor is bij deze doorverkoop € 555.470 terug ontvangen.

Heffing saneringsfonds

Destion zal de komende jaren mogelijk een bedrag moeten afdragen aan door het WSW opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. Er is geen saneringsheffing geheven over 2023.

9 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

	2023	2022
	€	€
9. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	18.060.662	17.563.689
Huurderving wegens leegstand	-124.957	-78.273
	<u>17.935.705</u>	<u>17.485.416</u>
10. Opbrengsten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	460.611	405.368
Te verrekenen met huurders	-10.211	-30.540
	<u>450.400</u>	<u>374.828</u>
11. Lasten servicecontracten		
Gas, water en elektra	310.973	239.040
Onderhouds- en schoonmaakkosten	115.492	113.714
Diverse servicekosten	23.935	22.074
	<u>450.400</u>	<u>374.828</u>
12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten	<u>526.344</u>	<u>458.316</u>
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	1.532.727	1.273.343
Sociale lasten	265.257	244.586
Pensioenlasten	198.955	178.001
Overige personeelskosten	122.138	111.227
	<u>2.119.077</u>	<u>1.807.157</u>
Personeelsleden		
Eind 2023 had Destion 29 werknemers in dienst. Op basis van de fulltime equivalenten (FTE) zijn dit 24,92 werknemers.		
13. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Dagelijks- en instandhoudingsonderhoud	7.758.230	4.013.901
Toegerekende organisatiekosten	985.207	857.874
	<u>8.743.437</u>	<u>4.871.775</u>

	2023	2022
	€	€
14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	1.171.382	1.123.800
Verzekeringen	221.893	220.231
Verhuurderheffing	-	1.353.851
Afschrijvingen activa ten dienste van exploitatie	109.189	90.427
Obligheffing WSW	77.511	26.844
	<u>1.579.975</u>	<u>2.815.153</u>
15. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten Nieuwbouw	130.461	113.600
Toegerekende organisatiekosten Verkoop	89.973	78.345
	<u>220.434</u>	<u>191.945</u>
16. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
<i>Verkoop huurwoningen (DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie)</i>		
Verkoopopbrengst	2.667.700	1.835.400
Af: Verkoopkosten	-29.860	-14.332
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.900.772	-1.392.817
Terugontvangen Slimmer Kopen® korting	555.470	340.350
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>1.292.538</u>	<u>768.601</u>
17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen Commercieel vastgoed in exploitatie	<u>-766.181</u>	<u>31.268.183</u>
18. Opbrengst overige activiteiten		
Opbrengsten verkoop gronden erfpacht	-	17.055
Overige opbrengsten	135.543	146.695
Opbrengst verkoop projecten in ontwikkeling	-	443.639
	<u>135.543</u>	<u>607.389</u>
19. Kosten overige activiteiten		
Algemene beheers- en administratiekosten	-	31.122
Oninbare vorderingen vertrokken bewoners	19.131	13.024
	<u>19.131</u>	<u>44.146</u>
20. Overige organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten	<u>980.709</u>	<u>853.957</u>
21. Leefbaarheid		
Totale kosten leefbaarheid	77.643	125.991
Toegerekende organisatiekosten	76.477	66.593
	<u>154.120</u>	<u>192.584</u>
22. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente liquide middelen	19.227	14.866
Rente huurkoop	9.538	16.027
	<u>28.765</u>	<u>30.893</u>

	2023	2022
	€	€
23. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	-1.901.219	-1.804.629
WSW financieringslasten	-10.049	-9.118
Bankkosten	-10.137	-7.188
	<u>-1.921.405</u>	<u>-1.820.935</u>

24. Vennootschapsbelasting

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

	2023	2022
	€	€
Vennootschapsbelasting	<u>-1.274.157</u>	<u>-2.589.851</u>

TOELICHTING OP DE POST BELASTINGEN

Commercieel resultaat na belastingen:		3.953.184
Bij:		
Vennootschapsbelasting volgens de commerciële W&V		<u>1.267.453</u>
Commercieel resultaat voor belastingen		5.220.637
Bij:		
<u>Sociaal vastgoed in exploitatie</u>		
Fiscale mutatie afwaardering o.b.v. WOZ-waarde	561.226	
Fiscale correctie aftrekbare onderhoudslasten	<u>77.643</u>	
		638.869
Af:		
<u>Sociaal vastgoed in exploitatie</u>		
Terugnemen commerciële waardeverandering vaste activa	0	
Fiscale afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-294.594	
Fiscale correctie verkoopresultaat vastgoed in exploitatie	<u>-110.632</u>	
		-405.226
Bij:		
<u>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</u>		
Fiscaal lagere afschrijving kantoorpand Doelen 2	20.989	
Fiscaal hogere afschrijving inventaris	<u>-141</u>	
		20.848
Bij:		
<u>Sociaal vastgoed in ontwikkeling</u>		
Activering financieringskosten projecten in ontwikkeling		21.089
Fiscale winst		<u>5.496.217</u>
Bij: Beperkt aftrekbare posten	6.319	
Af: Investeringsaftrek	-17.622	
Af: Dotatie herinvesteringsreserve	-1.196.141	
Bij: Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	<u>702.533</u>	
		-504.911
Belastbaar Winst		<u>4.991.306</u>
Te verrekenen verliezen		0
Belastbaar bedrag		4.991.306
Totaal te betalen vennootschapsbelasting 2023		1.274.157
Reeds betaald op voorlopige aanslag 2023		<u>-1.276.400</u>
Nog te ontvangen vennootschapsbelasting 2023		-2.243

10 WNT-VERANTWOORDING 2023

WNT-verantwoording 2023 DESTION

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Destion van toepassing zijnde regelgeving: Het WNT-maximum voor woningcorporaties, Klasse E.

Het bezoldigingsmaximum in 2023 voor Destion is € 163.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende functionaris

bedragen x € 1	W.H.A. Pothoff
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning + belastbare onkostenvergoeding	€ 141.914
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.086
Totaal bezoldiging	€ 163.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 163.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2022	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2021 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Beloning + belastbare onkostenvergoeding	€ 139.202
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.798
Bezoldiging 2022	€ 158.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 158.000

Toezichthoudende topfunctionarissen Raad van Commissarissen

bedragen x € 1	B.N.J. de Wilde	J.H.H. Linders	J.A.J.G. van Baars
Functiegegevens	Voorzitter	RVC-lid	RVC-lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 – 31/12	1/1 – 30/06	1/7 - 31/12
Individueel WNT-maximum	€ 24.450	€ 8.083	€ 8.217
Beloning	€ 16.510	€ 5.020	€ 5.020
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging	€ 16.510	€ 5.020	€ 5.020
Gegevens 2022			
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/7 - 31/12	1/1 - 31/12	
Beloning	€ 7.955	€ 9.640	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	
Totaal bezoldiging 2022	€ 7.955	€ 9.640	

bedragen x € 1	U. Jasper -Smits	M.C. Gunsing	R.C.J. Caminada
Functiegegevens	RVC-lid	RVC-lid	RVC-lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1- 31/12	1/1 – 31/12	1/1 - 31/12
Individueel WNT-maximum	€ 16.300	€ 16.300	€ 16.300
Beloning	€ 10.040	€ 10.040	€ 10.040
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging	€ 10.040	€ 10.040	€ 10.040
Gegevens 2022			
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 -31/12	1/1-31/12	1/1 -31/12
Beloning	€ 9.640	€ 9.640	€ 9.640
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	
Totaal bezoldiging 2022	€ 9.640	€ 9.640	€ 9.640

11 GESCEIDEN VERANTWOORDING

Gescheiden Winst- en Verliesrekening over 2023

	2023	2023	2023
	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	17.935.705	17.924.792	10.913
Opbrengsten servicecontracten	450.400	450.040	360
Lasten servicecontracten	-450.400	-450.040	-360
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-526.344	-526.344	-
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.743.437	-8.742.584	-853
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.579.975	-1.579.394	-581
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.085.949	7.076.470	9.479
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.193.310	3.193.310	-
Toegerekende organisatiekosten	-220.434	-220.434	-
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.900.772	-1.900.772	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.072.104	1.072.104	-
Overige bedrijfsopbrengsten	135.543	135.543	-
Kosten overige activiteiten	-19.131	-19.131	-
Nettoresultaat overige activiteiten	116.412	116.412	-
Leefbaarheid	-154.120	-154.120	-
Overige organisatiekosten	-980.709	-980.709	-
Bedrijfsresultaat	7.139.636	7.130.157	9.479
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	28.765	28.765	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.921.405	-1.921.405	-
Financiële baten en lasten	-1.892.640	-1.892.640	-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	5.246.996	5.237.517	9.479
Vennootschapsbelasting	-1.274.157	-1.274.157	-
Resultaat na belastingen	3.972.839	3.963.360	9.479
Waardeveranderingen van vaste activa verwerkt in het eigen vermogen	-766.181	-794.577	28.396
Resultaat na belastingen en waardeveranderingen	3.206.658	3.168.783	37.875

Gescheiden Winst- en Verliesrekening over 2022

	2022	2022	2022
	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	17.485.416	17.474.691	10.725
Opbrengsten servicecontracten	374.828	374.468	360
Lasten servicecontracten	-374.828	-374.468	-360
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.955.392	-1.955.392	-
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.013.901	-4.013.083	-818
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.319.568	-3.319.116	-452
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.196.555	8.187.100	9.455
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.161.418	2.161.418	-
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.392.817	-1.392.817	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	768.601	768.601	-
Overige bedrijfsopbrengsten	607.389	607.389	-
Kosten overige activiteiten	-13.024	-13.024	-
Nettoresultaat overige activiteiten	594.365	594.365	-
Leefbaarheid	-125.991	-125.991	-
Bedrijfsresultaat	9.433.530	9.424.075	9.455
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	30.893	30.893	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.820.935	-1.820.935	-
Financiële baten en lasten	-1.790.042	-1.790.042	-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	7.643.488	7.634.033	9.455
Mutatie latente belastingen	-2.589.851	-2.589.851	-
Resultaat na belastingen	5.053.637	5.044.182	9.455
Waardeveranderingen van vaste activa verwerkt in het eigen vermogen	31.268.183	31.318.775	-50.592
Resultaat na belastingen en waardeveranderingen	36.321.820	36.362.957	-41.137

Gescheiden Kasstroomoverzicht over 2023

	2023	2023	2023
	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Operationele Ontvangsten</i>			
Huren	18.204.266	18.193.353	10.913
Vergoedingen	486.672	486.312	360
Overige Bedrijfsontvangsten	149.951	149.951	-
Ontvangen interest	8.899	8.899	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	18.849.788	18.838.515	11.273
	-	-	-
<i>Operationele Uitgaven</i>	-	-	-
Betalingen aan werknemers	-1.987.641	-1.987.641	-
Onderhoudsuitgaven	-7.334.431	-7.333.578	-853
Overige Bedrijfsuitgaven	-2.956.206	-2.955.265	-941
Betaalde interest	-1.980.561	-1.980.561	-
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-83.345	-83.345	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-59.469	-59.469	-
Vennootschapsbelasting	-2.341.281	-2.341.281	-
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	-16.742.934	-16.741.140	-1.794
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.106.854	2.097.375	9.479
	-	-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-	-	-
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>	-	-	-
Verkoopontvangsten bestaande huur,	-	-	-
woon- en niet woongelegenheden	3.033.049	3.033.049	-
	-	-	-
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>	-	-	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-5.924.968	-5.924.968	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.891.919	-2.891.919	-
	-	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	-	-
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>	-	-	-
Nieuwe te borgen leningen	4.300.000	4.300.000	-
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>	-	-	-
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.724.755	-5.724.755	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.424.755	-1.424.755	-
	-	-	-
	-2.209.820	-2.219.299	9.479

Gescheiden Kasstroomoverzicht over 2022

	2022	2022	2022
	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Operationele Ontvangsten</i>			
Huren	17.654.591	17.643.866	10.725
Vergoedingen	374.827	374.467	360
Overige Bedrijfsontvangsten	178.998	178.998	-
Ontvangen interest	-17.340	-17.340	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>18.191.076</u>	<u>18.179.991</u>	<u>11.085</u>
<i>Operationele Uitgaven</i>			
Betalingen aan werknemers	-1.730.729	-1.730.729	-
Onderhoudsuitgaven	-3.660.756	-3.659.938	-818
Overige Bedrijfsuitgaven	-3.355.621	-3.354.809	-812
Betaalde interest	-1.861.785	-1.861.785	-
Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-1.197.473	-1.197.473	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-191.244	-191.244	-
Vennootschapsbelasting	-2.288.119	-2.288.119	-
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<u>-14.285.727</u>	<u>-14.284.097</u>	<u>-1.630</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.905.349	3.895.894	9.455
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.620.816	3.620.816	-
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>			
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-6.554.005	-6.554.005	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-2.933.189</u>	<u>-2.933.189</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>			
Nieuwe te borgen leningen	5.100.000	5.100.000	-
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>			
Aflossing door WSW geborgde leningen	-3.455.954	-3.455.954	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>1.644.046</u>	<u>1.644.046</u>	<u>-</u>
	<u>2.616.206</u>	<u>2.606.751</u>	<u>9.455</u>

Bestemming van de winst 2023

De directiebestuurder stelt voor om de winst over 2023 als volgt te bestemmen:

	<u>2023</u>
	€
Resultaat	<u>3.206.658</u>
Toevoeging overige reserves	<u>3.206.658</u>

Vooruitlopend op de vaststelling door de RVC vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

Ondertekening van de jaarrekening

De Jaarrekening is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen van 18 juni 2024.

Gennep, 18 juni 2024

G.M.F. Knuver

B.N.J. de Wilde

M.C. Gunsing

U. Smits

R.C.J. Caminada

J.A.J.G van Baars



3. Overige gegevens



Destion



2023



Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

De statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming is als volgt:

- Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar
- Het resultaat wordt toegevoegd aan de algemene reserves

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van Q-Concepts start vanaf de volgende pagina en is in de huisstijl van hen weergegeven.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Destion

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Destion te Gennep gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Destion op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de winst- en verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Destion zoals vereist in de Wet toezicht accountants-organisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Q-Concepts Accountancy B.V.

IBAN NL48RABO0154565199
KVK 17277491
BTW NL8221.10.866.B04

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 – 61 32 510
Info@qconcepts.nl
qconcepts.nl

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "frauderisico's" van het bestuursverslag.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat deze geen significante aandacht behoeften in onze controleaanpak.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Wij hebben het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording weerlegd gezien er sprake is van beperkte mutaties in het vastgoed in exploitatie, er geen sprake is van materiële leegstand en er sprake is van genormeerde huurprijzen. Tevens hebben wij voor de verkoopopbrengsten vastgesteld dat sprake is van een beperkt aantal verkopen waarbij zonder korting ten opzichte van de taxatiewaarde of WOZ waarde is verkocht.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het management de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben handmatige journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van handmatige journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening en met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de debiteuren, de waardering van vastgoed, beleidswaarde en de voorziening voor onrendabele toppen op de investeringen in renovatie en nieuwbouw en daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het management.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2024-2033.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Hierin staat beschreven dat Stichting Destion een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountants-protocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

's-Hertogenbosch, 25 juni 2024
Q-Concepts Accountancy B.V.

drs. M.H.A. Lensen RA