



ACTIVITEITENPLAN



&
BEGROTING



2022



Inhoud

1.	Organisatie Destion	3
1.1.	Bestuur en Raad van Commissarissen	3
1.2.	Werkorganisatie	5
2.	Huurders en overige belanghouders Destion	9
2.1.	Huurder belangrijkste belanghouder	9
2.2.	Huurdersraad	9
2.3.	Woningzoekenden	9
2.4.	Samenwerking met aanbieders van ouderenzorg	10
2.5.	Samenwerking met zorgaanbieders voor verstandelijk beperkten	10
2.6.	Gemeenten	11
2.7.	Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)	12
3.	Woningverhuur en verkoop	14
3.1.	Huisvesten van de primaire doelgroep	14
4.	Vastgoed en woonomgeving	16
4.1.	Strategisch Voorraad Beleid (SVB)	16
4.2.	Kwaliteit van het woningbezit	17
4.3.	In stand houden van de voorraad	18
4.4.	Nieuwbouwwoningen	21
4.5.	Lopende nieuwbouwprojecten sociale huurwoningen	21
4.6.	Nieuwe bouwprojecten sociale huurwoningen	23
4.7.	Bouwprojecten in acquisitie/voorbereiding	23
4.8.	Bouwprojecten voor zorg (en welzijn)	23
4.9.	Aankoop bestaande panden	24
4.10.	Slopen van woningen	24
4.11.	Verbetering leefbaarheid	24
5.	Financiën	26
5.1.	Winst- en verliesrekening	26
5.2.	Financiële meerjarenprognose (FMP)	26
5.3.	Marktwaaarde vastgoedportefeuille	26
5.4.	Huurbeleid	26
5.5.	Huurachterstanden	27
5.6.	Huurstijging	27
5.7.	Verkoopbeleid bestaande huurwoningen	27
5.8.	Verhuurderheffing	28
5.9.	Sanering- en projectsteun	28
5.10.	Vennootschapsbelasting (vpb) woningcorporaties	28
5.11.	Financiële prognose 2022	28
5.12.	Nieuwbouwprognose	29
5.13.	Leefbaarheidsprognose	30
5.14.	Treasury	30
5.15.	Balansprognose 2022	31
6.	Begroting 2022	32
6.1.	Uitgangspunten begroting 2022	32
6.2.	Winst- en verliesrekening	32
6.3.	Begroting overige bedrijfslasten	35
7.	Liquiditeitsbegroting 2022	36
7.1.	Uitgangspunten liquiditeitsbegroting 2022	36
7.2.	Liquiditeitsbegroting	36
8.	Profiel Destion	38

1 Organisatie Destion

1.1. Bestuur en Raad van Commissarissen

Vanaf de oprichting is woningcorporatie Destion primair werkzaam in de drie gemeenten Mook en Middelaar, Gennep en Bergen en exploiteert 9 appartementen in de gemeente Heumen. Stichting Destion, zoals de statutaire naam luidt, is als tweelagen bestuursmodel ingericht en wordt bestuurd door één directeurbestuurder, de heer W.H.A. Pothoff MRE. De bevoegdheden van de bestuurder zijn vastgelegd in de stichtingsstatuten en in het bestuurdersreglement. In het procuratie- en delegatieschema zijn de taken en bevoegdheden verder uitgewerkt en vastgelegd.

Alle governancedocumenten zijn openbaar en te raadplegen via www.destion.nl.

Woningwet en BTIV

Destion heeft zich als Toegelaten Instelling (TI) te houden aan wet en regelgeving zoals die is vastgelegd in de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Op basis hiervan zijn onder andere onderstaande governancedocumenten opgesteld en vastgesteld en indien vereist goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

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

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt intern toezicht op de woningcorporatie. De raad toetst bij haar toezicht bovenstaande documenten en heeft daarnaast ook een Toezichtsvisie met Toetsings- en toezichtkader vastgesteld. De RvC bestaat uit vijf leden waarvan twee leden zijn voorgedragen door de huurdersraad. De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). In onderstaande tabel staan de functieprofielen van de huidige commissarissen met zittingsperiode en jaar van aftreden.

Rooster van aftreden Raad van Commissarissen

Functie	Naam	Functieprofiel	Periode	Jaar
Voorzitter	Mr. A.F.Th.M. Heutink	Juridisch/economisch	aftredend	2022
Vicevoorzitter	Drs. R.C.J. Caminada MBA-H	Sociaal maatschappelijk	2	2024
Lid	Mr. U. Smits	Personeel en organisatie	1	2022
Lid (huurderszetel)	J.H.H. Linders	Financieel/economisch	2	2023
Lid (huurderszetel)	Ir. M.C. Gunsing MRE	Volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling en beheer	2	2025

Vacature 2022

Op 1 juli 2022 verloopt de tweede zittingstermijn van de voorzitter van de RvC, de heer A.F.Th.M. Heutink. Omdat de Woningwet voorschrijft dat er maximaal twee termijnen van vier jaar zijn toegestaan, betekent dit dat de vacature die ontstaat moeten worden ingevuld. Het functieprofiel juridisch/economisch zal daarbij worden gehandhaafd. Ook zal de raad dan de volgende voorzitter benoemen. Voor de werving is een bedrag van € 5.000 gereserveerd voor advertentiekosten. Begin 2022 zal de wervingscampagne worden afgerond en de voorgenomen benoeming van de nieuwe commissaris voor een zienswijze aan de Autoriteit woningcorporaties worden voorgelegd.

Herbenoeming 2022

Op 1 juli 2022 verloopt de eerste zittingstermijn van mevrouw U. Smits. Wanneer mevrouw Smits een tweede termijn wil aangaan en de raad haar daarvoor wil herbenoemen, wordt deze herbenoeming bij de Autoriteit woningcorporaties ingediend voor een zienswijze.

Auditcommissie

De raad heeft een auditcommissie ingesteld. Deze commissie bestaat naast de commissarissen Heutink en Linders (voorzitter) uit de directeurbestuurder en manager Financiën. De auditcommissie heeft als doel de RvC in haar functie op financieel gebied te assisteren en te ondersteunen. Daarbij zijn de specifieke aandachtspunten onder andere:

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

1.1.1. Governancecode

Het interne toezicht op de compliance en governance van de woningcorporatie, is geborgd met de vereiste reglementen en bepalingen uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Het externe toezicht ligt bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Alle wettelijke verplichte bepalingen en maatregelen die daarin zijn opgenomen volgt Destion op.

Daeb- en niet-daeb activiteiten

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

Ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk"

Op basis van het vastgestelde ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk" is de afgelopen jaren gewerkt aan de toekomstige koers en positionering van Destion. Met dit plan beschikken we tot op heden over een goede strategische koers welke nog enige jaren houdbaar lijkt. In dit plan ligt de focus vooral op de huurders en woningzoekenden, maar ook op de organisatie en de medewerkers van Destion.

Het plan anticipeert op de grote impact van de vergrijzing op de organisatie en dienstverlening van Destion. De volkshuisvestelijke en maatschappelijke ontwikkelingen die hiermee gepaard gaan, blijven de eerste decennia zeker bestaan. De geformuleerde doelstelling met de transformatie van de vastgoedportefeuille van gezins- naar multiwoningen en het daarvoor noodzakelijke verkoopbeleid, blijft van toepassing. Het toewijzen van de sociale huurwoningen op basis van de wettelijke passendheidstoets en de toewijzingsnormering, dragen uiteindelijk bij aan een afname van de primaire doelgroep en een toename van kwetsbare doelgroepen. Deze ontwikkeling vraagt eveneens om andere woningtypes en brengt ook een hoger exploitatierisico en kosten met zich mee.

1.2. Werkorganisatie

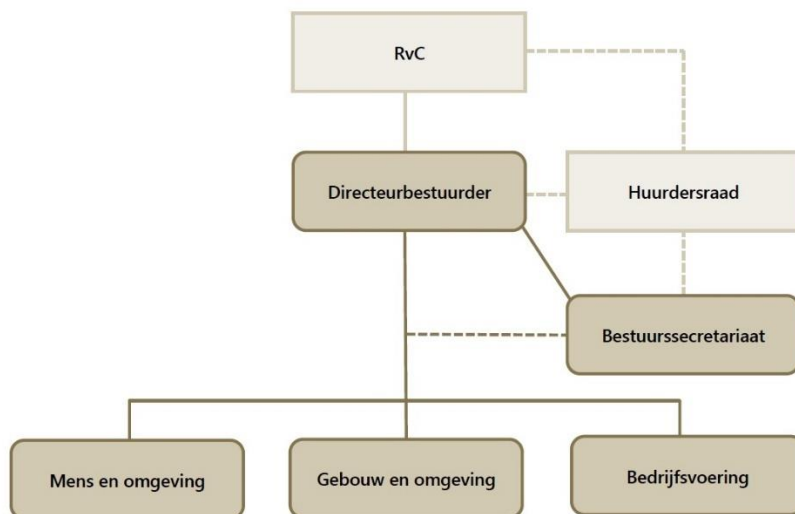
Het kantoor van Destion is gevestigd aan de Doelen in Gennep. Gennep ligt centraal in het werkgebied van Destion, is goed bereikbaar en vormt een goede uitvalbasis voor onze naar 'buiten' georiënteerde medewerkers. Het kantoor is vier dagen per week open voor huurders, woningzoekenden en overige relaties.

1.2.1 Positionering Destion 2.0

In 2021 is in samenwerking met adviesbureau Atrivé, vorm gegeven aan de positionering van Destion 2.0. Het vertrek én met name de uitstroom van een aanzienlijk deel van de medewerkers als gevolg van (vroeg)pensionering, was een goede gelegenheid om de werkorganisatie te herinrichten en nieuwe of aangepaste functies te vormen. Hierbij zijn drie nieuwe afdelingen ingericht welke een breder perspectief hebben dan voorheen het geval was. Met name zal de omgeving rondom het gebouw en de mens daarbij meer aandacht krijgen. Uiteindelijk zal dit alles moeten resulteren in een proactieve organisatie en nog grotere klanttevredenheid..

1.2.2. Organisatie

Hieronder staat de organisatiestructuur weergegeven zoals die na de positionering in 2021 is ingericht.



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

De afdeling Mens en omgeving is verantwoordelijk voor alle aangelegenheden waar huurders, woningzoekenden en maatschappelijke organisaties mee van doen krijgen. Hierbij valt onder andere te denken aan woningtoewijzingen, overlastzaken en het melden van gebreken rondom de woning en woonomgevingen.

Afdeling Gebouw en omgeving is in eerste instantie verantwoordelijk voor alle activiteiten die van belang zijn bij het strategisch, tactisch en operationeel instandhouden en verduurzamen van alle gebouwen en installaties én de omgeving ervan. Daarnaast is de afdeling ook verantwoordelijk voor de realisatie van diverse nieuwbouwprojecten.

Bedrijfsvoering draagt niet alleen zorg voor alle financieel georiënteerde activiteiten, maar is ook verantwoordelijk voor het huurincassoproces en onder andere ook de HRM- en ICT-taken binnen Destion.

De stafafdeling Bestuurssecretariaat richt zich volledig op alle bestuur en management gerichte activiteiten en ondersteunende diensten. Daarnaast draagt deze afdeling ook zorg voor de bedrijfscontrolling..

Werkorganisatieomvang en inrichting

Eind 2021 zijn er naar verwachting 25 medewerkers én een directeurbestuurder in dienst bij Destion met in totaal 22,47 fte's. Dit is inclusief een eigen onderhoudsdienst met drie vaklieden. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers van Destion komt voor zover we nu kunnen inschatten, in 2022 uit op ongeveer 47,8 jaar.

Te verwachten personeelsomvang van Destion per 1 januari 2022

Afdeling	Aantal	Uren	Fte's
Directeurbestuurder	1	36	1,00
Gebouw en omgeving*	11	353	9,81
Mens en omgeving	5	152	4,22
Bedrijfsvoering	6	188	5,22
Bestuurssecretariaat	3	80	2,22
Totaal inclusief onderhoudsmedewerkers	26	809	22,47
Onderhoudsmedewerkers	3	108	3
Totaal exclusief onderhoudsmedewerkers	23	701	19,47

* Exclusief langdurig zieke werknemer

1.2.3. Personeelsvergadering

Minimaal twee keer per jaar worden alle medewerkers tijdens de personeelsvergadering geïnformeerd over de ontwikkelingen die er zijn binnen de eigen organisatie en de corporatiesector. Hierbij komen diverse interne beleidsmatige kwesties en verantwoordingsrapportages aan de orde.

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

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

1.2.4. Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Vanuit duurzaamheid en maatschappelijke betrokkenheid denken we volop na over de verdere stappen om in 2050 energieneutraal te zijn. Hiervoor is in 2019 een routekaart opgesteld, waarmee we meer inzicht hebben in de mogelijkheden en investeringsomvang daarvan. In het verleden hebben we al volop geïnvesteerd in het energiezuiniger maken van woningen en gebouwen om de klimaatdoelstellingen te realiseren. Met een gemiddelde EI-index van 1,22 in september 2021, behoren we nog tot de koplopers in de sector.

ICT

Destion maakt gebruik van een computercentrale die in een datacenter in Eindhoven is ondergebracht. Deze wordt door ACA IT-Solutions uit Eindhoven gefaciliteerd. Met deze systeemkeuze hebben we een betrouwbare digitale werkomgeving en een optimaal disaster recovery systeem. Voor het primaire systeem maken we gebruik van Estate Vision van TwinVision. In 2021 is een IT-audit uitgevoerd naar de betrouwbaarheid, veiligheid en bedrijfsrisico's van de volledige ICT-omgeving. Bij het schrijven van dit plan zijn de uitkomsten ervan nog niet bekend, maar wanneer daar bevindingen uitkomen die moeten worden opgepakt, wordt dat uiteraard direct gedaan.

Operationele software

Naast het ERP-systeem, maken we ook gebruik van diverse operationele software pakketten. De ingezette professionalisering vraagt regelmatig om actualisatie of om verdergaande digitalisering. We volgen de ontwikkelingen en onderzoeken regelmatig of nieuwe of vernieuwde pakketten van toegevoegde waarde kunnen zijn. Zo wordt er gewerkt aan een zogenaamde GIS-portal (GIS = Geografisch Informatie Systeem) van waaruit de vele webapplicaties, bestanden en gegevens zijn te benaderen of te ontsluiten. Zo moet het voor iedereen eenvoudig en met een handeling mogelijk worden om de gewenste informatie te raadplegen.

Website en klantenportal

Woningzoekenden en huurders kunnen terecht op een klantenportal via de website van Destion: MijnDestion. Via deze portal kunnen bezoekers gegevens inzien, opvragen en in sommige gevallen aanpassen in het primaire systeem. De daarvoor gelabelde gegevens uit het ERP-systeem zijn vrij eenvoudig voor de portal te ontsluiten. Woningzoekenden kunnen zich rechtstreeks en zonder kosten inschrijven en reageren op het woningaanbod waarbij ze direct kunnen zien op welke plaats men na de reactie staat en later na de sluitingsdatum is geëindigd.

Voor alle ICT-investeringen in ERP en overige systemen is in 2022 een bedrag van € 75.000 opgenomen.

1.2.5. *Arbozaken*

Voor alle noodzakelijke arbodiensten zoals: ziekteverzuimbegeleiding, het uitvoeren van een Preventief Medisch Onderzoek en een Risico Inventarisatie- en Evaluatieonderzoek, maken we gebruik van arbodienst 2Grip uit Nijmegen.

BHV/AED

In het kantoor van Destion zijn alle noodzakelijke BHV- en ontruimingsplannen en een Automatische externe defibrillator (AED) aanwezig. Met drie bedrijfshulpverleners voldoen we ruim aan het voorgeschreven aantal BHV-ers. Zij volgen jaarlijks een herhalingscursus.

Conditionering en aanpassing kantoorindeling

In 2021 is een budget opgenomen voor de conditionering van het kantoor door middel airconditioning en zon- en warmte werende voorzieningen. Van het destijds beschikbare budget van € 60.000 voor airco's en € 30.000 voor screens t.p.v. de zon belaste gevels is alleen de laatste uitgegeven. De airco's dienen nog te worden aangebracht en dit zal waarschijnlijk in 2022 worden gedaan. Hiervoor is het niet in 2021 uitgegeven budget van € 60.000 gereserveerd.

Door de gewijzigde organisatie-inrichting zal ook de kantoorindeling deels moeten worden aangepast waarbij voor de managers ook een aparte kantooruimte ontstaat. Ook hiervoor is een bedrag gebudgetteerd, namelijk € 30.000.

Parkeerplaatsen

Het doel is nog steeds om tegenover het kantoor parkeerplaatsen aan te leggen voor het personeel en bezoekers van Destion. Tot op heden weigert de gemeente Gennep hier echter aan mee te werken. We hebben er nog steeds vertrouwen in dat men ooit bereid is hieraan medewerking te verlenen. Voor de ontsluiting en aanleg van deze parkeerplaatsen is het eerder in 2021 gereserveerde bedrag van € 50.000 ingerekend.

1.2.6. *KWH-Huurlabel*

Voor het bepalen van de klanttevredenheid, maakt Destion gebruik van het KWH-Huurlabel van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. Het KWH-Huurlabel is vooral bedoeld om de kwaliteit van onze dienstverlening te bevorderen en te borgen en geen doel op zich. De afgelopen jaren scoorden we gemiddeld op alle onderdelen een 8 (A in Aedes benchmark) of hoger. Dit houden we graag vast, maar niet ten koste van alles. In 2022 blijven we gebruik maken van de diensten van het KWH. De kosten voor het KWH-Huurlabel komen in 2022 uit op ongeveer € 15.000.

1.2.7. *Opleidingen en cursussen*

Destion stelt het erg op prijs als medewerkers zichzelf blijven ontwikkelen. Iedere medewerker kan op eigen initiatief of zo nodig op aanwijzing van de leidinggevende, een functiegerichte opleiding volgen. Voorwaarde daarvoor is dat de aard van de opleiding aansluit bij de functie en een aanvulling is op de benodigde kennis en/of vaardigheden. In 2022 bespreken de leidinggevenden de wensen en behoeften met de medewerkers. Daarbij zal er ook aandacht zijn voor de ontwikkeling van de algemene volkshuisvestingskennis van de nieuwe medewerkers.

PE-punten

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

Voor het volgen van opleidingen en cursussen is voor 2022 in totaal € 75.000 gereserveerd.

1.2.8. *PR en Communicatie*

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

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

Verbindingen en/of verbindingen met andere rechtspersonen

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

We richten ons bij de activiteiten in 2022 uitsluitend op de kerntaken zoals die in de statuten en de Woningwet zijn benoemd en/of zijn toegestaan. We hebben geen verbindingen en/of nevenverbindingen binnen de organisatie of met andere rechtspersonen.

2 Huurders en overige belanghouders Destion

2.1. Huurder blijft de belangrijkste belanghouder

Voor iedere woningcorporatie en dus ook Destion, zijn de huurders belangrijke belanghouders. In eerste instantie omdat zij in de woningen van Destion wonen en daarvoor betalen. Maar het zijn met name de vaak oudere en trouwe lang hurende huurders die het vermogen van Destion mee hebben gevormd en daardoor toch wel de allerbelangrijkste belanghouders zijn. Vaak wordt verondersteld dat het vermogen van corporaties uit overheidsmiddelen (woningwetsubsidies, etc.) is opgebouwd, maar dat blijkt niet uit de werkelijke cijfers. Zo zijn de kasstroominkomsten (opbrengsten) van Destion vanaf de oprichting in 1918 tot en met 2021 voor 95,5% (€ 430.000.000) door huurders betaald. Na verrekening van de Verhuurderheffing (€ 13.500.000) komt de overheidssubsidie uit op ongeveer 4,5% (€ 19.000.000). Het is dan ook vanzelfsprekend dat we in onze dienstverlening ernaar streven om deze groep op een optimale wijze te laten wonen en dat we onze service daarop afstemmen.

Door de wet en regelgeving omtrent toewijzingsbeleid en betaalbaarheid, maar ook de maatschappelijke ontwikkelingen waarbij van mensen met een beperking steeds vaker wordt verwacht dat ze zelfstandig gaan wonen, verandert onze doelgroep aanzienlijk. Waren het vroeger vooral lokale inwoners uit de dorpen die kwamen huren en een relatief eenvoudig verhuurmanagement vergden, nu zijn het bijna uitsluitend nog huishoudens en mensen (vaker van buiten de regio) met beperkingen en/of een inkomen dat onder de door de overheid vastgestelde inkomensnormen ligt en recht geeft op een sociale huurwoning. De aangescherpte woningtoewijzingsregels beïnvloeden dan ook in belangrijke mate de wijken waar onze (trouwe) huurders wonen. Deze ontwikkelingen en maatregelen zorgen voor een verdergaande segregatie van woonwijken, maar ook voor een hoger verhuur- en exploitatierisico met bijbehorende kosten.

2.2. Huurdersraad

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

De Huurdersraad is als huurdersvertegenwoordiging ook betrokken bij het op- en vaststellen van de prestatieafspraken die we met hen en de gemeentes in 2022 zullen maken. Voordat we het bod aan de gemeentes voorleggen, stemmen we dit af met Huurdersraad.

De raad wordt ook betrokken bij het werven van commissarissen, ongeacht of dit een huurdercommissaris of reguliere commissaris is. Twee leden van de raad nemen deel in de selectiecommissie van de RvC en hebben daarin een gelijkwaardige rol t.o.v. de overige leden. Op deze wijze wil de Raad van Commissarissen van Destion de huurders optimaal laten participeren in het toezicht op de woningcorporatie. Een deel van de niet genoten vergoedingen van de commissarissen wordt overigens aan de Huurdersraad beschikbaar gesteld voor de inzet van leefbaarheidsdoeleinden die zij ondersteunt.

De kosten voor het in stand houden van de Huurdersraad neemt Destion op zich. Voor 2022 is hiervoor rekening gehouden met een bedrag van € 40.600.

2.3. Woningzoekenden

De woningmarkt in Nederland staat in brand! Woningprijzen hebben exorbitante vormen aangenomen en er komen steeds meer (kleine) beleggers op de markt. Iedereen wil een graantje meepikken van de woningnood, die onder de vorige kabinetten is ontstaan. Dat betekent dat zich steeds meer woningzoekenden bij Destion inschrijven. De drempel om in te schrijven bij Destion is laag: het is kosteloos, kan digitaal en is vrijblijvend. Het aantal actieve woningzoekenden blijft echter lastig te bepalen.

Veel woningzoekenden hebben al woonruimte en staan vaak zekerheidshalve, of met het oog op een toekomstige ontwikkeling ingeschreven. Eind september stonden er bijna 6.000 woningzoekenden ingeschreven. Dit aantal neemt nog steeds toe. Van deze 6.000 woningzoekenden zijn er, voor zover bekend, ongeveer 1.340 zonder woning (inwonend), hebben 1.840 een eigen woning en zijn 2.620 huurder, waarvan 700 bij Destion.

Op basis van de gewenste woningtypes die woningzoekenden bij hun inschrijving aan kunnen geven, zoekt 44% een gezinswoning, 30% een seniorenwoning of seniorenappartement, 19% een appartement en 7% een HAT-woning, woonwagen of heeft geen voorkeur. We zien echter dat woningzoekenden ook reageren op woningen die niet het bij de inschrijving gewenste woningtype hebben. En ze reageren ook vaak op woningen in andere dorpen dan op het aangegeven gewenste dorp.

2.4. Samenwerking met aanbieders van ouderenzorg

Destion heeft een goede en constructieve samenwerking met de verschillende ouderenzorgaanbieders in de regio Noord-Limburg. Deze samenwerking met De Zorggroep, Proteion en diverse thuiszorgorganisaties, zetten we in 2022 voort. Samen met deze zorgpartijen kijken we of er van Destion inzet wordt verwacht of nodig is op het gebied van zorgvastgoed of de exploitatie van het huidige zorgvastgoed. Ook staat Destion open voor nieuwe initiatieven en innovaties op het gebied van ouderenzorg en welzijn.

2.4.1. De Zorggroep

Met de Zorggroep is regelmatig overlegd over de toekomstige exploitatie van Maasduinen Staete in Nieuw Bergen. De Zorggroep huurt het volledige gebouw en de huurovereenkomst expireert in april 2025. In 2020 heeft de Zorggroep al besloten om de huurovereenkomst voor de 24 PG-verpleegwoningen niet meer voort te zetten. In de plaats daarvan gaan ze op eigen risico een nieuw PG-verpleeggebouw in Nieuw Bergen bouwen. Ook wil de Zorggroep af van de verhuur van de aanleunwoningen in het complex. Er vanuit gaande dat we tot overeenstemming komen over de verdere exploitatie van het somatische deel van het gebouw, zijn we bereid de huurovereenkomst eerder te vervangen.

2.4.2. Proteion

De uitbreiding en renovatie van de Libermannhof in Gennep is door corona uitgelopen en uiteindelijk is dit project na tweeënhalve jaar, eind 2021, geheel afgerond. Een deel van de uitbreiding is eind 2020 al in gebruik genomen waarbij de huurprijzen zijn aangepast. Nadat alle verdiepingen in het gebouw zijn gerenoveerd en het gehele complex is opgeleverd, gaat de volledig aangepaste huurovereenkomst in. Daarbij zijn nieuwe afspraken gemaakt over verhuurprijzen voor gerenoveerde delen en de onderhoudsverdelingen.

2.4.3. Hospice De Orchidee

Begin 2021 heeft stichting De Orchidee aangegeven dat zij alsnog afzien van de realisatie en exploitatie van de beoogde hospice in het souterrain. De initiatiefnemers liepen een onverantwoordelijk hoog risico bij de omvangrijke voorfinanciering die hierbij nodig was en gemeente bleek niet bereid dit hoge risico op zich te nemen. Het souterrain wordt nu getransformeerd naar vijf zorgeenheden die onderdeel van het gebouw gaan uitmaken en in dezelfde huurovereenkomst door Proteion worden geëxploiteerd.

2.5. Samenwerking met zorgaanbieders voor verstandelijk beperkten

Stichting Dichterbij

Voor de huisvesting van een groot deel van hun cliënten verhuren wij een aantal zorggebouwen aan Dichterbij. Er is regelmatig overleg over hun huisvestingsbehoefte en strategie. Dichterbij is in de regio de grootste aanbieder van zorg voor mensen met een verstandelijke beperking. De exploitatie van de groepswoningen die eigendom zijn van Destion, komt door veranderende wetgeving en bedrijfsmodellen van zorgpartijen wel steeds meer onder druk te staan. Dit vraagt om aanpassingen van gebouwen en huurcontracten. Samen met Dichterbij bespreken we regelmatig deze ontwikkelingen en mogelijkheden van gebouwen.

Merovingenstraat, Mook

Na expiratie van de huurovereenkomst van twee groepswoningen aan de Merovingenstraat in Mook, verhuren we deze zonder lange opzegtermijn. Dichterbij heeft aangegeven het gebouw te willen blijven huren mits het twaalf zelfstandige appartementen worden. In 2021 bleek dat voor het plan waarvoor al een omgevingsvergunningaanvraag was ingediend, zo'n omvangrijke constructieve ingrepen nodig waren, dat dit niet meer financieel haalbaar bleek.

Het bouwplan is dan ook geannuleerd en met Dichterbij wordt overlegd of het plan met negen appartementen voor hen exploitabel is. Wanneer dat niet het geval is, zal de huurovereenkomst waarschijnlijk worden beëindigd en moeten we op zoek naar nieuwe huurders of een andere bestemming.

Kleinschalige zorgwoningen

We verhuren twee gezinsvervangende clusterwoningen in Afferden en Gennep aan respectievelijk stichting Cocon en Samen Bijzonder. Deze kleine zorgstichtingen voor mensen met een verstandelijke beperking bestaan uit de ouders van de inwonende gehandicapte kinderen welke zelf de zorg regelen en inkopen. Eventueel overleg met deze stichtingen is gericht op vraagstukken rondom de verhuur en onderhoud van en aan deze gebouwen.

2.5.1. Samenwerking met aanbieders van beschermd wonen

We hebben overeenkomsten met samenwerkingsverbanden, gemeenten, zorgaanbieders en andere woningcorporaties voor het bieden van huisvesting aan mensen die vanuit een institutioneel verpleeghuis moeten verhuizen naar een zelfstandige woning met ambulante zorg. Op basis van passendheid en beschikbaarheid huisvesten we deze mensen.

Aan stichting Helder verhuren we een groepsgebouw aan de Leenherenstraat in Mook. Stichting Helder huisvest hier mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematieken volgens het beschermd wonen-concept.

2.5.2. Samenwerking met aanbieders van welzijnsdiensten

Destion heeft geen samenwerkingsafspraken met regionale welzijnsorganisaties. Veelal verlopen de contacten daarbij via de gemeenten welke daarvoor primair ook verantwoordelijk zijn. Het kan zijn dat de nieuwe organisatiefilosofie waarbij er meer aandacht naar mens én omgeving moet hier verandering in gaat brengen. In dit activiteitenplan is hier nog geen rekening mee gehouden.

2.5.3. Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

Samen met de Huurdersraad en de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar maken we prestatieafspraken voor 2022. Daarin worden ook afspraken opgenomen op het gebied van de uitvoering van gebouw gebonden maatschappelijke ondersteuning. Zo is opgenomen dat we levensloopbestendige multiwoningen beschikbaar stellen aan mensen die op basis van de WMO een medische verhuisindicatie krijgen. Ook is vastgelegd dat bij een mutatie van woningen waarin hoge WMO-aanpassingsinvesteringen zijn gedaan, de gemeenten als eerste de mogelijkheid krijgen deze woning voor de doelgroep te vorderen.

2.6. Gemeenten

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

2.6.1. Prestatieafspraken 2022-2026

In 2021 hebben we na consultatie van de Huurdersraad aan de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar prestatieafspraken voor de periode 2022 – 2026 voorgelegd. Ervan uitgaande dat deze in 2021 nog worden vastgesteld, hebben we een afspraken voor de volgende vijf jaren. De prestatieafspraken zijn een antwoord op de door de gemeenten op te stellen woonvisies en zijn ingericht op basis van de hoofdonderwerpen zoals die in de Woningwet zijn benoemd, namelijk:

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

Op basis van deze prestatieafspraken brengen we jaarlijks een geactualiseerd bod uit aan de drie gemeenten.

2.6.2. Huisvesting van specifieke doelgroepen

In de afspraken zijn ook het huisvesten van specifieke doelgroepen opgenomen, zoals vergunninghouders en mensen met verward gedrag of gedragsstoornissen. Hieraan hebben we de afgelopen jaren onvoorwaardelijk medewerking verleend en zo mogelijk invulling aan gegeven. Nu we relatief gezien vaker geconfronteerd worden met overlastzaken rondom deze groepen, willen we hierover met de gemeenten verdergaande afspraken maken.

We zijn namelijk van mening dat Destion de huisvestingsproblemen van de gemeenten over neemt en de gemeenten daarom ook een belangrijke verantwoordelijkheid hebben bij het mee oplossen van eventuele problemen die rondom deze doelgroepen ontstaan.

2.7. Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)

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

2.7.1. *Autoriteit woningcorporaties (Aw)*

De Aw functioneert onafhankelijk ten opzichte van de sector en politiek, en bevordert de gewenste professionalisering van het toezicht. Voorafgaand aan een (her)benoeming van commissarissen dienen we goedkeuring te vragen aan de Aw. Dat doen we ook in 2022 bij de eventuele benoeming van de nieuwe commissaris en de herbenoeming van mevrouw Smits.

Woningcorporaties financieren zelf dit externe toezicht van de Autoriteit woningcorporaties. De kosten hiervoor hebben we voor 2022 begroot op een bedrag van ongeveer € 25.000.

2.7.2. *Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt ervoor dat deelnemende corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo optimaal mogelijke financieringskosten. Dat doet WSW door borg te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van corporaties voor door WSW geborgde leningen. De borgstelling van WSW is ingebed in een zekerheidsstructuur.

Jaarlijkse obligo

Per 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant is anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Het WSW vraagt corporaties in de financiële prognoses rekening te houden met een obligoverplichting, op basis van de verwachte tekorten in het risicovermogen van WSW. Dit communiceren zij jaarlijks via de Leidraad Economische Parameters bij de dPi die de basis is voor de meerjarenbegroting van de woningcorporatie. Voor het jaar 2021 gingen ze in de dPi2020 uit van een obligoheffing van 0,041% van het geborgd volume. In het tweede halfjaar van 2021 informeren zij de corporaties over de inning van het jaarlijks obligo.

Gecommitteerd obligo, zeker gesteld door een obligolening

De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom. Op het gecommitteerd obligo doet het WSW alleen een beroep wanneer dat noodzakelijk is om middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde verplichtingen. Normaliter zou daarvoor het jaarlijks obligo toereikend moeten zijn, maar om met hoge mate van zekerheid te kunnen garanderen dat er voldoende middelen beschikbaar zijn, is gekozen voor deze lening met een variabele hoofdsom. De methodiek van de obligolening voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan kapitaalvereisten te kunnen voldoen.

De obligolening is dus een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op deze obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding (rentevergoeding) aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt overigens niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio.

2.7.3. *Platform Limburgse Woningcorporatie*

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

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

Het Samenwerkingsverband Noord- en Midden-Limburg houdt zich bezig met de organisatie en het in stand houden van de Regionale Geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg. Destion is deelnemer en maakt van deze commissie gebruik.

De geschillencommissie voldoet aan de vereisten uit de woningwet en doet jaarlijks verslag van de zaken die zijn behandeld.

2.7.5. *Domaas*

Destion is lid van de vereniging Domaas. Dit is een samenwerkingsvereniging van nog 10 kleine woningcorporaties uit Limburg en een uit Noord Brabant. De omvang van de vereniging neemt af door het aantal fusies dat plaats vindt. Samen zijn deze 10 corporaties echter nog altijd goed voor de verhuur van ongeveer 20.000 woningen in Limburg.

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

2.7.6. *Vereniging Toezichthouders van Woningcorporaties (VTW)*

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

2.7.7. *Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties*

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

2.7.8. *Overige belanghouders*

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

2.7.9. *Overige contacten*

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

Overige contacten	Contactpersoon
Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties	Wilbert Pothoff
Platform Limburgse Woningcorporaties	Wilbert Pothoff
Domaas, samenwerkingsverband 10 woningcorporaties Limburg	Wilbert Pothoff
Vastgoed Sociëteit Noord-Limburg	Wilbert Pothoff
Vastgoed Sociëteit Land van Cuijk en Maasduinen	Wilbert Pothoff
MKW-Platform voor midden en kleine woningcorporaties	Wilbert Pothoff
Domaas, overleg Financiële managers	Frans Jeuken
Finance Ideas, platform Treasurers	Frans Jeuken
Sociaal netwerkoverleg gemeente Mook en Middelaar	Diana Geene
Sociaal netwerkoverleg gemeente Gennep	Diana Geene
Sociaal netwerkoverleg gemeente Bergen	Diana Geene
Cover Vereniging voor communicatiemedewerkers bij corporaties	Gaby van Tankeren

3 Woningverhuur en verkoop

3.1. Huisvesten van de primaire doelgroep

3.1.1. Woonruimteverdeling

Destion bevindt zich in de kop van Noord-Limburg in een redelijk neutraal gelegen werkgebied tussen Nijmegen en Venlo en grens en Maas. Geografisch tussen Limburg, Gelderland en Brabant. Mede om die reden kunnen we niet bij een regionaal woningtoewijzingssysteem aansluiten. Daarom hanteren we een door Destion zelf ontwikkeld woningtoewijzingssysteem op basis van een combinatie van distributie- en aanbodmodel. Bij dit systeem schrijven woningzoekenden zich in en bouwen ze vanaf de inschrijfdatum inschrijfduur op. Wanneer een woning beschikbaar komt voor verhuur, wijzen we toe aan diegene die op de woning heeft gereageerd en de langste inschrijfduur heeft.

Het inschrijf- en toewijzingsproces is volledig geautomatiseerd, en via de woningzoekendeportal MijnDestion beschikbaar. Woningzoekenden die bij Destion willen huren, kunnen zich als woningzoekende registreren. Zij kunnen zich eenvoudig, kosteloos en vrijblijvend inschrijven via MijnDestion. Daar kunnen zij ook reageren wanneer er interesse is voor een woning die beschikbaar komt. Via een geprogrammeerde workflow, voert het ICT-systeem de selectie uit en selecteert op basis van de toewijzingscriteria de kandidaat die als eerste voor de woning in aanmerking komt.

3.1.2. Inkomensgrenzen

Bij het toewijzen van de sociale huurwoningen moet Destion zich houden aan de wet- en regelgeving volgens de Woningwet. Daarin zijn de inkomensnormen en passendheidstoets van belang. Voor wat betreft de inkomensnorm wijzen we – als de wetgeving niet wijzigt - jaarlijks minimaal 80% van onze vrijgekomen sociale huurwoningen toe aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 40.024 (prijsspeil 2021). 10% kunnen we toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.655 (prijsspeil 2021). Voor de overige 10% hanteren wij een bovengrens van € 51.183 (prijsspeil 2021). Voor onze eigen huurders, die een betaalbare woning achterlaten, hanteren wij deze bovengrens overigens niet.

De passendheidstoets zorgt ervoor dat mensen met een laag inkomen niet in een te dure woning terecht komen. Huurtoeslagontvangers krijgen uitsluitend woningen toegewezen onder de aftoppingsgrenzen. Dit betekent dan ook dat we 100% passend toewijzen en geen risico lopen op sancties vanuit de overheid.

3.1.3. Vrije vestiging

Zoals de Huisvestingswet bepaalt, is vrije vestiging mogelijk voor iedereen die staat ingeschreven in een gemeentelijke basisadministratie én als woningzoekende staat ingeschreven. In de kleine kernen waar Destion werkzaam is, kan de sociale samenhang van een wijk of buurt hierdoor wel eens onder druk komen te staan. We volgen dan ook nauwlettend de instroom van nieuwe huurders van elders.

3.1.4. Leeftijdsvorrang en trouwe huurders

De multiwoningen die voldoen aan de eisen van toegankelijkheid, wijzen we met voorrang toe aan woningzoekenden in de leeftijd 65+ maar bij het uitblijven van kandidaten ook aan 55+ers. Omdat deze woningen multifunctioneel zijn, kunnen ook andere doelgroepen in deze woningen wonen. Dus ook jongeren en als de woning minder populair is bij ouderen, kunnen we deze aan de jongere doelgroep verhuren.

Nieuwbouw seniorenwoningen worden met voorrang toegewezen aan oudere huurders van Destion die nu nog in een gezinswoning wonen. In eerste instantie aan oudere huurders in het betreffende dorp en als daar onvoldoende resultaat is uit de gemeente. Hierdoor ontstaat doorstroming in de bestaande woningvoorraad en dus ruimte voor woningzoekenden naar gezinswoningen.

3.1.5. Woningruil

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

3.1.6. Starters en primaire doelgroepen

Van 2.281 (98,9%) woningen ligt de huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens en van 2.213 (96,0%) woningen zelfs onder de eerste aftoppingsgrens. Daarmee zijn bijna alle woningen bereikbaar voor huishoudens met een laag inkomen. In onderstaande tabel staat de verdeling van de huurprijsklassen.

Woningvoorraad naar prijsklasse per 1 september 2021*

**	< € 442,46	€ 442,47-€ 633,25	€ 633,26-€ 678,66	> € 678,66	Totaal
Totaal absoluut	273	1940	68	26	2.307
Totaal relatief	11,9%	84,1%	2,9%	1,1%	100%

* Exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen Zorggroep, Proteion en Dichterbij

** Prijsklassen volgens Huurprijsbeleid MG 2021-01

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

Het aantal mutaties per jaar is met een percentage van ongeveer 6% niet hoog. Daarentegen neemt het aantal woningzoekenden nog steeds toe. De tijd tussen de datum van inschrijving en datum huurcontract (inschrijftijd) neemt toe. De inschrijftijd is gemiddeld bijna 70 maanden, vijf jaar en 10 maanden.

Sinds enkele jaren registreren we ook de zogenaamde zoektijd. Dit is de tijd dat een nieuwe huurder actief op zoek is geweest naar een woning tot aan de toewijzing en wordt gemeten vanaf de eerste reactie van de woningzoekende op een aangeboden woning. De gemiddelde zoektijd bedraagt momenteel rond de achtentwintig maanden. Dit is dus aanzienlijk korter dan de inschrijftijd.

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

3.1.7. Bijdrage betaalbaarheid

De doelgroep voor sociale huurwoningen zal door de Woningwet en de voorgestelde veranderingen voor starters, waarschijnlijk aanzienlijk krimpen en veranderen. Ontvangers van huurtoeslag kunnen door de passendheidsnorm alleen nog maar woningen tot de aftoppingsgrens huren. Hierdoor zijn zij meestal aangewezen op oudere bestaande woningen omdat nieuwe woningen meestal duurder zijn en al snel boven deze aftoppingsgrenzen uitkomen. Bij de nieuwbouwwoningen streven we ernaar deze met een huurprijs onder de zogenaamde eerste of tweede aftoppingsgrens te verhuren. Door bij deze nieuwbouw multiwoningen voorrang te geven aan oudere lang hurende huurders van Destion blijft dat huurprijsvoordeel bij de trouwe huurders.

3.1.8. Urgentie

Vergunninghouders

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

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

Medische urgentie

Woningzoekenden met een door de gemeente afgegeven WMO medisch verhuisadvies, komen met voorrang in aanmerking voor een passende woning. De afspraak is daarbij wel dat zij de eerst passende woning moeten accepteren en wanneer ze dat niet doen, de urgentie vervalst.

4 Vastgoed en woonomgeving

De doelstellingen uit het ondernemingsplan 2018 – 2022 “Mensenwerk” zijn bij het opstellen van dit Activiteitenplan en begroting 2022 medebepalend. Voor de vastgoed- en portefeuillestrategie is er ten opzichte van het vorige strategisch plan weinig veranderd. In hoofdlijnen komt dit op het volgende neer: het verder afbouwen van gezinswoningen en toevoegen van multiwoningen. Daarnaast is het verder verduurzamen van de bestaande woningen een belangrijke ontwikkeling die plaats vindt.

Naast het feit dat onze huurders steeds ouder worden, neemt het aandeel huurders vanuit de zorg ook toe. Binnen de dienstverlening komt het accent meer te liggen op een optimale klantvisie met maatwerk en meer persoonlijke aandacht en het creëren van een prettig woon- en leefklimaat voor onze trouwe huurders. Hierop zal dan ook meer aandacht moeten worden gevestigd in de toekomst.

Actuele vastgoedportefeuille

Onze actuele vastgoedportefeuille staat in de onderstaande tabel weergegeven.

Aantal verhuureenheden en woningen per gemeente op 1 september 2021

Soort	Bergen	M&M	Gennep	Totaal
Gezinswoningen	709	276	282	1267
Seniorenwoningen	330	76	143	549
Woningen alleenstaande en tweepersoonshuishoudens	34	25	0	59
Appartementen voor alleenstaande en tweepersoonshuishoudens	79	89 *	33	201
Gezinsappartementen	24	6	0	30
Seniorenappartementen	60	66	67	193
Zorgappartementen Proteion	0	0	31	31
Groepswoningen/eenheden, Proteion	0	0	26	26
Huurappartementen, De Zorggroep	50	0	0	50
Zorgappartementen, De Zorggroep	44	0	0	44
Groepswoningen/eenheden, De Zorggroep	(6) 38	0	0	(6) 38
Groepswoningen/eenheden, Dichterbij	(4) 39	(5) 30	(8) 35	(17) 104
Kleinschalige woonvoorzieningen (Coconwoning + Driestroomhuis)	(1) 6	0	(1) 8	(2) 14
Ontmoetingsruimten	2	0	3	5
Woonwagens met standplaatsen	4	4	0	8
Zelfstandige garages	41	8	20	69
Verhuureenheden brede scholen	5	4	0	9
Uitvaartcentrum/ Activiteitencentrum	1	0	0	1
Multifunctionele centra	2	1	0	3
Dagbesteding Proteion	0	0	1	1
Kantoor Destion	0	0	1	1
Overige gebouwen	1	0	0	1
Totaal aantal verhuureenheden en woningen	1469	585	650	2.704

*Waarvan 9 appartementen in de gemeente Heumen

4.1. Strategisch Voorraad Beleid (SVB)

Door Destion is enkele jaren geleden een strategisch voorraadbeleidsplan op wijkniveau opgesteld. In dit SVB-plan is vastgelegd op welke wijze we de woningen in de wijken in de toekomst onderhouden, renoveren, vernieuwen, verduurzamen, slopen met herontwikkelingen of verkopen. Het plan is afgestemd op de strategie die in het ondernemingsplan is vastgesteld.

Binnen de complexen onderscheiden we primair: verkoop, sloop en consolideren. Behalve de te slopen complexen, kennen de complexen een normaal onderhoudsniveau. Dit geldt ook voor woningen die binnen het verkoopbeleid vallen. De huidige huurders kunnen blijven rekenen op een kwalitatief regulier onderhoud.

Voor de complexen die we consolideren, beschrijven we voor de komende jaren of extra aandacht nodig is voor de esthetische kwaliteit en/of energetische maatregelen nodig zijn bij woningen met een ongunstige Energie Index (EI).

4.2. Kwaliteit van het woningbezit

De onderhoudskwaliteit van de woningen van Destion is over het algemeen erg goed en ook op het gebied van duurzaamheid scoren we met een EI-index van gemiddeld 1,22 goed. Dat de woningkwaliteit en duurzaamheid van het vastgoed goed is, blijkt ook uit de Aedes Benchmark 2020. In deze benchmark scoorden we op deze onderdelen met een A-rating hoog t.o.v. de corporatiesector.

Maar dat neemt niet weg dat er nog veel werk aan de winkel is. Voor een deel van de woningvoorraad hebben we in de toekomst dan ook meer ingrijpend onderhoud in de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) opgenomen. Uiteraard zijn alle noodzakelijke instandhoudingsonderhoudsactiviteiten opgenomen. We hebben geconstateerd dat de kwaliteit van de voorgaande meerjaren onderhoudsbegroting aan een ingrijpende herinrichting toe was. Door diverse ontwikkelingen binnen Destion zoals: de omzetting van de oude naar de nieuwe beheersystematiek, het in verval raken van belangrijke data en gegevens en het vertrek van medewerkers, was de herinrichting noodzakelijk. Na een aanzienlijke vertraging is in 2021 uiteindelijk een volledig nieuw opgezette en gevulde MJOB van Vastware opgeleverd.

4.2.1. *Verbeteren en in stand houden van de voorraad*

De belangrijkste en meest slagvaardige methode voor het beheersbaar in stand houden van de woningkwaliteit, is het planmatig onderhoud. Hiermee voorkomen we dat woningen in een slechte onderhoudsstaat terecht komen. In de onderhouds- en financiële begroting is ook rekening gehouden met onderhoudsgebreken die we niet kunnen voorzien, of die we op verzoek van de huurder uitvoeren. In de meerjaren onderhoudsbegroting zijn alle planmatige onderhoudsactiviteiten begroot. We voeren deze zoveel mogelijk wijkgericht uit.

4.2.2. *Groot onderhoud en renovaties*

Er zijn geen groot onderhoudsprojecten voor 2022 opgenomen. Wanneer we diverse planmatige onderhoudswerkzaamheden samenbrengen, zien we dit als groot onderhoud. Op die momenten kijken we of het project een esthetische of energetische opwaardering kan krijgen. Dit brengt relatief lage meerkosten met zich mee, terwijl we het project hiermee toch naar een hoger niveau tillen.

De nieuwbouwwoningen zijn al gasloos en worden van PV-zonnepanelen, warmtepompen en vloerverwarming voorzien. Alle nieuwbouwprojecten dienen te voldoen aan de BENG-normen. Voor deze nieuwbouw betekent dit dat de stichtingskosten aanzienlijk hoger uitvallen. Dit wordt in de exploitatie gecompenseerd door de lage financieringsrente en een hoger indirect rendement (verkoopopbrengst). Bijna energieneutraal is in onze optiek voldoende.

4.2.3. *Transformatie vastgoedportefeuille*

Door de verkoop van bestaande huurwoningen en de bouw van nieuwe multiwoningen vindt de noodzakelijke transformatie van de vastgoedportefeuille plaats. Behalve dat de nieuwe woningen beter aansluiten bij de toekomstige doelgroepen, sluiten ze aan bij de klimaatdoelstellingen en het bereiken van een CO₂-neutrale portefeuille. De EI/EPA verbetert door deze strategie en tevens neemt de bouwkundige kwaliteit van de woningen en installaties toe. De laatst opgeleverde nieuwbouwwoningen hebben een A++++ EI-label en voldoen daarmee aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Alle IE-index dienen binnen tien jaar te worden herijkt. Voor deze werkzaamheden, die Atriensis nadat er wijzigingen aan de woningen zijn geweest voor Destion uitvoert, is jaarlijks een bedrag van € 22.000 begroot.

4.2.4. *Verduurzamen naar CO₂-neutraal*

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

Er zijn nu 1719 afgemelde labels NV 2015, 138 afgemelde labels nieuwe NTA 8800 en 544 pre-labels volgens de eerste EPA-methodiek. Er zijn nu dus twee verschillende waardes die gekoppeld worden met het afgemelde Energielabel en een waarbij dat niet kan. Hierdoor is het lastig om een gemiddelde waarde te berekenen.

Van de 1720 afgemelde labels NV 2015, komt de gemiddelde EI nu uit op een waarde van 1,22. De 138 afgemelde labels NTA 8800 hebben een gemiddelde EP2 van 157,65, wat gelijk staat aan een gemiddeld label A. Van de pre-labels zijn de uitkomst te onzeker, zodat we daar geen uitspraken over kunnen doen.

Op basis van de afgemeld EI-labels komt de gemiddelde EI per gemeente op dit moment uit op:

Bergen	1,22
Gennep	1,19
Mook en Middelaar	1,30

Het aanbrengen van zonnepanelen is niet te zien in deze score omdat deze via de NTA 8800 worden gelabeld. Behalve door het aanbrengen van isolerende voorzieningen en zonnepanelen, wordt ook vooruitgang geboekt door de verkoop van oudere woningen met een lager label en de bouw van nieuwe woningen met een hoog label.

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

4.2.5. Zonnepanelen

In 2020 zijn we begonnen met het aanbrengen van zonnepanelen op de woningen. Hiervoor is nu jaarlijks een investeringsbudget van € 500.000 in de meerjarenbegroting opgenomen. Inmiddels zijn er ruim 380 woningen voorzien van panelen en zien we dat dit wat sneller mag. Vooral ook omdat we aansluitend de cv-toestellen willen gaan vervangen door lucht-water warmtepompen. Om deze reden is het investeringsbudget voor het plaatsen van zonnepanelen verhoogd naar € 1.000.000 per jaar. Met dit budget is het mogelijk dat over ongeveer acht jaar alle woningen waar mogelijk van panelen zijn voorzien. Zes panelen worden daarbij zonder kosten voor de huurder geplaatst en deze kan tegen betaling (geriefsverbetering) het aantal panelen uitbreiden tot maximaal 12 panelen. Het gemiddeld aantal panelen per woning komt nu uit op 9,5 panelen.

4.2.6. Rookmelders en overige veiligheidsvoorzieningen

Behalve een dak boven je hoofd, is veiligheid voor onze huurders erg belangrijk. In de afgelopen jaren hebben we hier aanzienlijk in geïnvesteerd. Zo zijn alle woningen voorzien van rookmelders en dienen de eerste melders alweer vervangen te worden. Niet omdat ze niet meer werken, maar omdat dit na 10 jaren verplicht is. Deze melders hebben bij enkele forse woningbranden in het verleden overigens al hun nut bewezen. In 2022 worden in 250 woningen de rookmelders vervangen, de kosten daarvoor bedragen € 22.500.

Verder blijft het van belang dat we aandacht blijven schenken aan veiligheidsaspecten in het algemeen. Zo zijn de achterpaden deels nog steeds onvoldoende verlicht en vaak nog onveilig. Maar ook door huurders aangebrachte voorzieningen die een onveilige situatie met zich mee brengen, dienen zo mogelijk ongedaan te worden gemaakt of verbeterd. Al met al blijft dit een belangrijk punt van aandacht wat door de onderhoudsmedewerkers, maar ook de wijkconsulent moet worden opgepakt.

4.2.7. Asbest risico-inventarisatie

Vanaf 1994 werd er geen asbest meer toegepast bij de bouw van nieuwe woningen. Van elk type woning dat voor die datum is gebouwd hebben we geïnventariseerd of er bouwdelen zijn waarin asbest is verwerkt. De huurders van deze woningen hebben we hierover schriftelijk geïnformeerd. In de woning is een sticker in de meterkast aangebracht, die aangeeft welke gebouwdelen asbesthoudend zijn. De asbestinventarisatie is vertaald in een asbestbeleidsplan. Hierin is opgenomen wanneer we wel of niet de asbest saneren en welke werkprocessen we daarbij volgen. In 2020 zijn overigens de laatste asbesthoudende daken gesaneerd en vervangen door nieuwe materialen en zijn er geen asbesthoudende bouwdelen meer die met de buitenlucht in contact komen.

4.3. In stand houden van de voorraad

In de volgende tabel staan de onderhoudswerkzaamheden die in de nieuw ingerichte Vastware MJOB module voor 2022 zijn begroot. In deze nieuw ingerichte begroting is ook zorgvuldig gekeken naar de levensduur van de vele gebouwdelen. Vaak bleek dat vervanging nog niet nodig was en kon worden uitgesteld. In de vorige MJOB leverde dat een stuk meer van werkzaamheden in de toekomst op.

Nu veel afschrijvingstermijnen zijn opgerek, en opnieuw zijn begroot, is er meer balans in deze begroting ontstaan en vallen de kosten voor gepland instandhoudingsonderhoud gemiddeld genomen per jaar lager uit.

Onderhoudsbegroting 2022

Onderhoudssoort	Totaal
Gepland instandhoudingsonderhoud volgens meerjaren onderhoudsbegroting	€ 1.537.926
Niet gepland instandhoudingsonderhoud	€ 1.572.678
Klachtenonderhoud	€ 330.221
Basispakket serviceonderhoud	€ 94.057
Mutatieonderhoud	€ 393.148
Contract en klachtenonderhoud cv-installaties	€ 279.940
Verzekeringen glas en eigen risico	€ 31.322
Totaal	€ 4.239.292

4.3.1. Gepland instandhoudingsonderhoud

Voor een beheersbaar en goed behoud van de woningen, gebouwen en installaties, is het gepland instandhoudingsonderhoud de meest belangrijke activiteit. Het is ook de grootste kostenpost in de onderhoudsbegroting. In de volgende tabel staan de voor 2022 geplande onderhoudswerkzaamheden uitgesplitst naar kostensoort voor onze woningen. Afhankelijk van de situatie laten we dit onderhoud gecombineerd aan de woningen uitvoeren.

Geplande instandhoudingskosten 2022 per kostensoort

Omschrijving	Begrote kosten
Legionella risicoanalyses	■
Vervanging voegwerk en raamdorpels	■
Schilderwerk binnen en buiten en bescherming gevels	■
Onderhoud ventilatie- en warmteterugwinningssystemen (WTW)	■
Diverse veiligheidsvoorzieningen en vervanging rookmelders	■
Onderhoud deur- en liftinstallaties	■
Onderhoud hang- en sluitwerk buitenramen en deuren	■
Cv-ketelvervanging inclusief pompen, WWV en leidingen	■
Dakpannen, goten en afvoeren vervangen	■
Bitumen dakbedekkingen vervangen en onderhouden	■
Zonwering vervangen	■
Vervanging en onderhoud vloerbedekkingen en binneninrichting	■
Groenonderhoud plantsoenen	■
Totaal	€ 1.537.926

4.3.2. Ongepland instandhoudingsonderhoud / investeringen

Niet alle planmatige onderhoudsactiviteiten in en ook aan de woningen, kunnen we vanwege de aard en van de werkzaamheden en de overlast ervan voor de bewoners, op eigen initiatief uitvoeren. We hebben er dan ook voor gekozen om dit af te stemmen op de noodzaak, maar vooral ook de wens van de huurder. Dit zogenaamde vraaggestuurd onderhoud hebben we in de begroting opgenomen als niet gepland instandhoudingsonderhoud. En bovendien is er altijd wel sprake van noodzakelijk instandhoudingsonderhoud dat niet voorzien was, of om welke reden dan ook, niet gepland kon worden.

Met name bij mutaties is er ook vaak sprake van ongepland instandhoudingsonderhoud. Maar er zijn ook werkzaamheden die het gerief verbeteren, die worden aangemerkt als investeringen. Deze kosten van de uitgevoerde geriefsverbeteringen worden dan niet als onderhoudspost, maar als investering geactiveerd. Een deel van deze investeringen verdienen we terug door de toename van het aantal woningwaarderingpunten en de daaruit voortvloeiende hogere huurprijs i.r.t. de huurharmonisatie.

De projectleider onderhoud en de bouwkundig mutatiecoördinator, beoordelen het ongepland instandhoudingsonderhoud en investeringsonderhoud. Zij beoordelen of het betreffende bouwdeel aan vervanging of onderhoud toe is. De verantwoordelijkheid voor het budgetbeheer zit daarom bij de afdeling Gebouw en omgeving. Voor niet gepland instandhoudingsonderhoud hebben we in 2022 een bedrag van € 1.572.678 opgenomen.

Deze budgetten worden onder andere uitgegeven voor de volgende werkzaamheden:

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

4.3.3. *Klachtenonderhoud*

Het klachtenonderhoud dat Destion aan de woningen en installaties uitvoert, is een reactieve actie die het gevolg is van onvoorziene gebreken of een calamiteit. Meestal zijn dit storingen en gebreken aan de technische installaties en kleine gebreken aan de woning, zoals disfunctioneren van ramen of deuren. Voor onze woningen is voor 2022 een totaalbedrag van € 330.221 begroot. Dit komt neer op ongeveer € 121,00 per verhuureenheid (VHE).

4.3.4. *Onderhoudsservice*

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

De reden dat we voor deze verdergaande service hebben gekozen, is dat een nieuwe huurder vaak wordt geconfronteerd met een gebrek dat tijdens het gebruik en eventuele lange woontijd van een voorgaande huurder is ontstaan. Omdat veel mensen het schoonmaken van de goten niet uitvoeren en dit per adres erg verschilt van intensiteit, hebben we sinds enkele jaren ook het schoonmaken van de dakgoten toegevoegd. Voor alle woningen is voor dit serviceonderhoud een bedrag van € 94.057 begroot, gemiddeld een bedrag van € 35,09 per verhuureenheid.

4.3.5. *Mutatieonderhoud*

Wanneer een huurder de huurovereenkomst beëindigt, inspecteren we de woning met de vertrekkende huurder. Daarna leveren we de woning aan de nieuwe huurder op. Daarbij worden mutatiewerkzaamheden uitgevoerd om de woning weer voor verhuur geschikt te maken. Deze mutatiewerkzaamheden variëren enorm per woning en zijn sterk afhankelijk van de leeftijd van de woning en installaties en het bewonersgedrag van de vertrekkende huurder. Gezien de 'veranderende' huurder die veelal voor een kortere periode komt huren en de woning vaker in een slechte staat oplevert, hebben we de kosten per mutatie op basis van de laatste ervaringscijfers verhoogd. De onderhoudskosten voor woningmutaties hebben we net als de andere kostensoorten verhoogd en komt nu uit op € 393.148. Dit is een bedrag van € 2.700 per woning, waarbij we uitgaan van ongeveer 145 woningmutaties per jaar.

4.3.6. *Cv- en Installatie-onderhoud*

Het cv-onderhoud omvat het storingsonderhoud en het contractonderhoud dat aan de cv-installaties en warmwatervoorzieningen wordt verricht. Voor de uitvoering kiezen we voor een combinatie van twee installatiebedrijven Feenstra en Giesen. Voor deze onderhoudswerkzaamheden is in 2022 een bedrag van € 279.940 begroot.

Veel woningen zijn inmiddels voorzien van diverse ventilatiesystemen waaronder ook gebalanceerde ventilatiesystemen met warmteterugwinning. Deze installaties vragen om onderhoud en dienen regelmatig gereinigd en geïnspecteerd te worden. In deze begroting houden we rekening met het reinigen van deze WTW-installaties en de luchtkanalen, maar ook het onderhouden van mechanische afzuigsystemen en kanalen. De kosten voor deze installatiewerken komen in 2022 uit op € 40.189.

4.4. Nieuwbouwwoningen

Het aantal woningzoekenden voor een huurwoning bij Destion is de laatste jaren aanzienlijk hoog. De kwaliteit van de woningzoekenden varieert enorm en door de lage drempel bij het inschrijven is niet voldoende duidelijk wat de werkelijke kwantitatieve of kwalitatieve vraag naar huurwoningen is. Duidelijk is wel dat er nog steeds voldoende vraag is naar sociale huurwoningen. Waar dat zonder grote risico's kan, werken we verder aan de ontwikkeling en realisatie van nieuwbouwprojecten van uitsluitend sociale huurwoningen. De focus ligt daarbij vooral op de levensloop bestendige multiwoningen en kleinere appartementen voor 1 en 2-persoonhuishoudens. Gezinswoningen worden alleen nog maar gerealiseerd als dat planologisch en stedenbouwkundig gewenst is.

4.4.1. *Bouwlocaties nieuwbouwprojecten*

Voor de bouw van nieuwe huurwoningen richt Destion zich bij voorkeur uitsluitend op bouw- en woonrijpe bouwkavels. Hiervoor zijn we bereid grondprijzen te betalen die de bouw van deze gereguleerde sociale huurwoningen mogelijk maken. Als de grondkavels en eventueel bijkomende kosten te hoog uitvallen, en de haalbaarheid een te hoog risicoprofiel oplevert, zullen we zeer zorgvuldige keuzes maken. In vastgestelde bestemmingsplannen kunnen we woningen met een relatief laag ontwikkelingsrisico bouwen. Destion begint aan de herontwikkeling van locaties als de gemeenten of andere noodzakelijke partners hierin een constructieve en actieve rol spelen. Hiermee hopen we onverwacht hoge planologische kosten en lange ruimtelijke ordeningsprocedures te voorkomen, maar de praktijk wijst helaas uit dat dit geen garantie is.

Destion is ook in gesprek met enkele projectontwikkelaars over de aankoop van zogenaamde turnkeyprojecten. Daarbij neemt de ontwikkelaar alle voorbereidingskosten en risico's voor zijn rekening en maakt Destion al in de initiatiefase afnameafspraken met de bijbehorende kwaliteits- en prijskaders en betalingstermijnen.

4.4.2. *Verdere bouwkostenstijgingen*

Afgelopen jaren zijn de bouw- en planontwikkelingskosten exorbitant hard gestegen. Onder andere door verdergaande wet- en regelgeving en hogere materiaalprijzen, stegen ook de stichtingskosten van de nieuwbouwwoningen fors. In de financiële planning houden we uiteraard rekening met deze hogere stichtingskosten.

Doordat de lage financieringskosten van deze duurdere woningen, kunnen we de woningen toch nog tegen betaalbare huurprijzen realiseren. In 2022 starten we onder voorbehoud dat alles volgens plan verloopt, met de realisatie van de in het volgende hoofdstuk genoemde woningen.

4.4.3. *Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV)*

Voor enkele lopende projecten zijn nog verrekeringen toegekend voor de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV). Deze regeling is vanaf januari 2020 gewijzigd, en zo gewild, dat deze na 1 juli al is gesloten en aanvragen niet meer in behandeling worden genomen. Behalve het feit dat de subsidie een sigaar uit eigen doos is, is het ook een bizarre regeling waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen schaarste en normale woningmarktgebieden. Dit terwijl de woningmarkt in Nederland volledig ontspoord is.

Nu we dus geen subsidies ontvangen, zijn we ook vrij om de aanvangshuurprijzen boven de eerste aftoppingsgrens vast te stellen.

4.5. Lopende nieuwbouwprojecten sociale huurwoningen

Vier woningen, Verlengde Boterdijk Siebengewald

Dit bouwplan bestaat oorspronkelijk uit twee keer vier multiwoningen en drie gezinswoningen. De eerste zeven woningen zijn in 2021 opgeleverd. De tweede en laatste fase van het project bestaat uit vier multiwoningen welke gebouwd worden als de huidige vier woningen zijn gesloopt. Hiervoor dient nog met een bewoner overeenstemming te worden bereikt over de verhuizing naar een andere woning van Destion. Zodra dat heeft plaatsgevonden, wordt met de sloop en bouw van de nieuwe woningen begonnen. De woningen zijn ontworpen door Driessen Architectuur uit Venray en in 2020 is voor dit bouwplan een onderhands aanbestedingstraject met drie bouwbedrijven gehouden. Het werk is vervolgens in deze twee fases opgedragen aan de laagste inschrijver, bouwbedrijf Van Oijen uit Boxmeer. Voor deze vier woningen is een bouwkostenindexatie in de aannemingsovereenkomst opgenomen. Het is nog onzeker of in 2022 met de bouw kan worden begonnen.

Zes appartementen, Kerkplein Middelaar

De realisatie van dit bouwplan is de afgelopen jaren aangehouden. Reden hiervoor was een eventuele herinrichting van de hoogwaterbescherming de 'Lob van Gennep'. Nu het ontwerp van dit project is afgerond en er geen wijzigingen meer te verwachten zijn rondom de locatie aan het Kerkplein, gaan we dit project weer oppakken.

Het bestemmingsplan hiervoor is vastgesteld, zodat de omgevingsvergunningaanvraag kan worden ingediend. Dat geldt overigens ook voor twee 2/1-kap woningen die aan de Huissestraat kunnen worden gebouwd. Voor deze woningen is het oorspronkelijke doel dat deze door Destion in de koopsfeer worden ontwikkeld. Omdat woningcorporaties geen koopwoningen mogen ontwikkelen, zullen we hierover samenwerkingsafspraken maken met de bouwer die na onderhandse aanbesteding de appartementen gaat realiseren. In eerste instantie was het ontwerp gericht op vijf appartementen. Nu de woningmarkt is veranderd, willen we hier zes kleinere appartementen ontwikkelen. Daarmee kunnen we de hoge bouwkosten deels over meer woningen delen.

In 2021 starten we samen met architectenbureau Olieslagers met het ontwerpen van de gebouwen. Daarbij nemen we ook de twee koopwoningen mee, zodat er een samenhangend ontwerp ontstaat. De bouwkaavel en de plannen verkopen we dan aan de aannemer, die in 2022 ook de appartementen gaat bouwen.

Drie multiwoningen Antoniusstraat Ven-Zelderheide

In 2021 wordt de omgevingsvergunning voor dit plan verleend en ook de prijsvorming afgerond. Samen met de Dorpsraad van Ven-Zelderheide, Novaedes architecten en Bouwbedrijf Van Oijen hebben we de ontwikkeling van deze bouwlocatie opgepakt. Het volledige perceel maakt na bestemmingsplanwijziging de bouw van 8 woningen mogelijk. Behalve de 5 koopwoningen die bouwbedrijf Van Oijen realiseert, bouwt Destion de drie multiwoningen. Het woningontwerp is een afgeleide variant van de eerder door Novaedes ontworpen en Bouwbedrijf Van Oijen gebouwde multiwoningen in de gemeente Bergen. Hiervoor is gekozen omdat van deze woningen de esthetische, technische en financiële kwaliteit bekend is.

We gaan ervan uit dat de realisatie van deze woningen eind 2021 of begin 2022 start. De woningen zullen dan naar verwachting eind 2022 kunnen worden opgeleverd.

19 zorgappartementen met huiskamer Hoenderpark Ottersum

Samen met Driessen Architectuur uit Venray hebben wij gewerkt aan de ontwikkeling van 19 zorgappartementen en een gezamenlijke huiskamer in het Hoenderpark in Ottersum. Het project is in bouwteam tot stand gekomen en wordt gerealiseerd door Bouwmij Janssen uit Venray.

Het woonzorggebouw heeft een modern ontwerp en wordt met fraaie materialen uitgevoerd. Om te voldoen aan de BENG-normen is het uiteraard ook optimaal geïsoleerd en heeft het energiezuinige en CO₂-loze installaties. Nieuw is daarbij de hittestress die uit de BENG-berekening voortvloeit. Zo dienen de appartementen aan de zonbelaste gevels van zonwerking te worden voorzien. Voor het project is bij de provincie Limburg een subsidieaanvraag ingediend in het kader van de Subsidie stimulering wonen 2020-2023. Onzeker is of deze ook wordt toegekend.

De exploitatie van het woon-zorgcomplex zal plaats vinden op basis van het scheiden van wonen en zorg. Voor de toewijzing van de appartementen en het leveren van de noodzakelijke zorg zijn we in gesprek met zorgpartijen, waar Proteion er een van is. De bewoners dienen in ieder geval te beschikken over een zogenaamde 'volledig pakket thuis' (vpt) indicatie. Dit is een 'pakket zorg' voor mensen met een indicatie voor de Wet langdurige zorg (Wlz). Het vpt is een leveringsvorm: de manier waarop men de zorg ontvangt. Bij een vpt blijft men dus thuis wonen en levert de zorginstelling het volledige zorgpakket thuis.

In woon-zorgcomplex Hoenderpark komt ook een gezamenlijke huiskamer. Deze huiskamer willen we niet alleen aan de bewoners, maar - zoals in andere dorpen - ook als ontmoetingsruimte voor alle ouderen uit het dorp ter beschikking stellen. Hiervoor zullen we dan net als in de andere dorpen vrijwilligers moeten vinden en een stichting oprichten, welke de exploitatie op zich wil nemen.

16 appartementen, Middelweg 100 Molenhoek

Met Aannemingsbedrijf Janssen Groesbeek zijn we in 2021 een aannemingsovereenkomst aangegaan voor de turnkey-levering van 16 appartementen aan de Middelweg in Molenhoek. De omgevingsvergunning voor het project is inmiddels verleend en de verkoop van de 16 koopappartementen die onderdeel uitmaken van het project worden momenteel verkocht. De bouwkaavel is al door Destion in 2021 gekocht. Ervan uitgaande dat er nog in 2021 wordt begonnen met de bouw, verwachten we dat het complex in 2022 wordt opgeleverd en in gebruik wordt genomen.

Alle appartementen hebben een oppervlakte van ongeveer 60 m² en hebben een balkon of terras, berging en eigen parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gebouw krijgt een moderne uitstraling en is voorzien van een brandcardlift, zodat deze ook voor ouderen en minder validen geschikt zijn.

4.6. Nieuwe bouwprojecten sociale huurwoningen

8 multiwoningen, Draaischijf Milsbeek

Na enkele jaren voorbereiding, is in 2021 het bestemmingsplan Draaischijf in Milsbeek in procedure gebracht. Afhankelijk van de zienswijzen en bezwaren die eventueel worden ingebracht, kan het plan in 2021 nog worden vastgesteld. Behalve de acht multiwoningen die wij in dit plan willen realiseren, worden er door Listerbuildings ook een zorggebouw en vier koopwoningen gerealiseerd. Met Listerbuildings, hebben we afspraken gemaakt om Novaedes architecten te vragen alle woning te ontwerpen, zodat er een samenhangend geheel ontstaat. Destion ontwikkelt 2 x vier multiwoningen op basis van de plattegronden die we meestal toepassen. Wel zal er nu een andere architectuur worden toegepast, om een herhaling van te veel van hetzelfde te voorkomen. Als alles naar wens verloopt kunnen we in 2022 starten met de aanbesteding en bouw van deze woningen.

6 (tot 20) multiwoningen, Kalboerstraat Gennep

Met de stichting Knarrenhof uit Gennep, zijn we enkele jaren geleden gestart met de ontwikkeling van hofjeswoningen in Gennep. Omdat men ook graag enkele huurwoningen in het project wilde realiseren, is Destion hier destijds bij betrokken. Na wat rondzwervingen is door de stichting i.s.m. gemeente Gennep gekozen voor de herontwikkeling van een braakliggend terrein aan de Kalboerstraat in Gennep. Aanvankelijk wilde de stichting dit plan samen met de landelijke vereniging Knarrenhof ontwikkelen, maar liep daarbij vast op voortgang en financierbaarheid. In 2020 hebben we daarom een samenwerking met de stichting en architectenbureau Liedenbaum opgepakt zonder de landelijke Knarrenhof. Eind dat jaar hebben we na instemming van de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente Gennep, een stedenbouwkundige opzet bij de gemeente neergelegd. Tot op heden zit er weinig voortgang in de procedure. Onduidelijk is dan ook of dit plan wordt gerealiseerd, en zo ja in welke vorm. In dit activiteitenplan gaan we ervan uit dat dit in 2022 verder wordt afgewikkeld en dat daarna het ontwerpen en realiseren van de woningen kan gaan plaatsvinden.

In de begroting is rekening is gehouden met ongeveer zes huurwoningen. Wanneer de vraag naar koopwoningen groot is, kan het zijn dat de huurwoningen niet worden gerealiseerd, maar andersom kan natuurlijk ook. Dan worden er meer huurwoningen gerealiseerd. De gemeente Gennep hebben we dan ook de garantie gegeven dat wij altijd alle woningen zullen bouwen. De kosten die Destion maakt worden evenredig in het project verrekend.

4.7. Bouwprojecten in acquisitie/voorbereiding

Naast bovenstaande 'harde' bouwprojecten zijn we ook doende met de acquisitie of voorbereiding van nieuwe bouwprojecten. Hierover zijn we onder andere in gesprek met projectontwikkelaars en gemeenten. Hieronder staat per dorp een korte weergave van de projecten waarover momenteel gesproken wordt, maar waarvan onzeker is dat deze ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. In de financiële meerjarenprognose (FMP) is zekerheidshalve wel rekening gehouden met de bouw van deze woningen.

Dorp	Met wie	Aantal	Type(s)	Periode
Mook	Destion (herontwikkeling Rijksweg 65)	8	Appartementen	2023-2025
Milsbeek	Projectontwikkelaar	11	Appartementen	2023-2024
Heijen	Destion i.s.m. projectontwikkelaar	6	Appartementen/Multiwoningen	2023-2026
Gennep	Projectontwikkelaar	24	Appartementen	2024-2027
Molenhoek	Projectontwikkelaar en gemeente	10	Gezinswoningen	2024-2027
Molenhoek	Projectontwikkelaar en gemeente	15	Multiwoningen	2024-2027
Molenhoek	Projectontwikkelaar en gemeente	15	Appartementen	2024-2027
Nieuw Bergen	Gemeente Bergen	16	Multiwoningen	2024-2029
Milsbeek	Herontwikkeling Kanonskamp	20	Appartementen	2027-2030
Totaal		125		

4.8. Bouwprojecten voor zorg (en welzijn)

Door de vergaande vergrijzing zal de behoefte en dus ook vraag naar levensloopbestendige en zorg gerelateerd vastgoed toenemen. Inmiddels is 52% van de huurders van Destion ouder dan 65 jaar en 28% ouder dan 75 jaar. Deze ontwikkelingen blijven van belang bij het bepalen van het strategisch voorraadbeleid van Destion. In het verleden hebben we met zorgpartijen zorgcomplexen gerealiseerd voor ouderen en mensen met een verstandelijke beperking. De doelgroep ouderen met een zorgvraag neemt in de toekomst zeker toe en dat vraagt wellicht om meer zorgcomplexen.

We zien overigens dat zorgpartijen steeds vaker zelf aan de slag gaan met de realisatie van dit soort vastgoed. Van de tweede doelgroep, mensen met een verstandelijke beperking, zien we de omvang niet toenemen en daarmee neemt ook de vraag naar dit soort woongebouwen en –voorzieningen af, wel zien we dat de huisvesting van mensen met verward gedrag toeneemt en om eventuele ander woongebouwen vraagt. We blijven daarom in gesprek met zorgpartijen en hulporganisaties om zo mogelijk een antwoord te geven op de ontwikkelingen en de huisvestingsvragen die dit met zich meebrengt.

Verbouwing groepswooningen naar twaalf (zorg)appartementen Merovingenstraat Mook

Van dit gebouw dat al jaren wordt verhuurd als groepswooning voor mensen met een verstandelijke beperking, hadden we verwacht dat we dit in 2021 zouden optoppen en verbouwen naar 12 appartementen en twee gezamenlijke huiskamers. Nadat de omgevingsvergunning en constructieberekeningen voor dit bouwplan waren afgerond, bleek echter dat de draagconstructie van het gebouw onvoldoende was en zodanig moest worden versterkt, dat het plan niet meer haalbaar was. Daarna is de vraag bij de zorgaanbieder neergelegd of men in kan stemmen met de realisatie van 8 appartementen en twee huiskamers. Daarover is nu nog geen besluit genomen, maar verwacht wordt dat men daarvan afziet en de huurovereenkomst voor dit gebouw niet voortzet. In deze begroting is wel nog rekening gehouden met realisatie van 8 appartementen, welke dan individueel kunnen worden verhuurd.

Maasduinen Staete, Vlammertsehof Nieuw Bergen

In 2025 expireert de huurovereenkomst die we met De Zorggroep hebben afgesloten. De Zorggroep heeft aangegeven dat ze de psychogeriatrische verpleegwoningen niet langer willen huren en ook niet meer de verhuur van de aanleunwoningen op zich wil nemen. Onder voorwaarden is men wel bereid het hoofdgebouw na de nodige verbouwingen te blijven huren. In 2021 is verder overlegd over de haalbaarheid van de plannen en we hebben daarvoor een kostencalculatie laten opstellen. Nu is het aan de zorgpartij om aan te geven of men verder wil met de beoogde exploitatie, of de huurovereenkomst wil laten expireren. In dit activiteitenplan zijn nog geen renovatie en/of verbouwingswerkzaamheden opgenomen.

4.9. Aankoop bestaande panden

Er zijn geen aankoopplannen voor bestaande woningen of andere panden.

Bij de doorverkoop van verkochte Slimmer Kopen®-woningen, overwegen we altijd of we deze terugkopen wanneer de huidige eigenaar deze wil verkopen.

Op basis van de gemaakte prestatieafspraken met enkele gemeenten, overwegen we dit zeker als de nieuwbouwproductie achterblijft en de woningvoorraad door verkoop afneemt. Ook als de woning deel uitmaakt van een groter woonblok dat op termijn herontwikkeld moet worden, wordt het terugkopen ervan overwogen.

4.10. Slopen van woningen

Na de realisatie van de eerste fase van vier multi- en drie gezinswoningen aan de Verlengde Boterdijk in Siebengewald, kunnen hopelijk eind 2021 de laatste bewoners van de Verlengde Boterdijk naar deze woningen verhuizen. Zodra alle huurders deze bestaande woningen hebben verlaten, worden deze vier woningen gesloopt. Aansluitend kan dan begonnen worden met de bouw van de laatste vier multiwoningen.

4.11. Verbetering leefbaarheid

Destion investeert in leefbaarheid conform wet- en regelgeving zoals die in de Woningwet is vastgelegd. Wij investeren uitsluitend in de woonomgevingen van onze woningen en niet in zogenaamde ‘achter de voordeurprojecten’.

4.11.1. Leefbaarheid

De woonomgevingen waarin we investeren bevinden zich altijd in de directe nabijheid van de woningen die in eigendom zijn. Het profijt ervan is dan ook primair voor de huurders van Destion. Bij investeringen in de woonomgeving moet men denken aan het onderhouden en aanleggen van groenvoorzieningen en bestratingen rondom de eigen woningen en complexen. Er is een maximum bedrag vastgesteld dat de woningcorporatie in leefbaarheid mag investeren. De meest recente norm bedraagt € 131,37 (prijsspeil 2021) per jaar per verhuureenheid in de daeb-tak. In overleg met de gemeente en de huurdersorganisatie kunnen we zo nodig van dit bedrag in de prestatieafspraken afwijken.

4.11.2. Woonomgevingen

Zoals gezegd gaat het leefbaarheidsbudget grotendeels op aan fysieke leefbaarheidsprojecten. Dit budget zetten we waar nodig in voor de verbetering van de woonomgevingen op eigen terreinen rondom bestaande en nieuwe woningen en woongebouwen.

Voor 2022 hebben we in ieder geval de herinrichting van de omgeving rondom de woningen en het sociaal pension aan de Kloosterweg in Siebengewald en het sociaal pension aan de Picardie in Gennep opgenomen. Verder zijn er nu nog geen specifieke projecten benoemd. Gerekend is met investeringen tot maximaal het normbedrag van € 131,37 (peil 2021) per woning, dat uitkomt op een budget van ongeveer € 352.725.

5 Financiën

5.1. Winst- en verliesrekening

De huuropbrengst is de belangrijkste inkomstenbron van Destion. Daarnaast draagt ook de verkoop van bestaande huurwoningen aanzienlijk bij aan de inkomsten. De verkoop van deze woningen is vooral nodig om de woningportefeuille te transformeren naar minder gezinswoningen en meer multiwoningen.

De verkoopopbrengsten hebben grote invloed op de financiële mogelijkheden en dus de meerjarenprognose en de winst- en verliesrekening van Destion. De omvangrijkste uitgaven van Destion bestaan uit belastingen en verhuurderheffingen, onderhoudskosten, duurzaamheid, rentekosten en bedrijfslasten.

5.2. Financiële meerjarenprognose (Wals)

De financiële meerjarenprognose (Wals) van Destion laat op basis van de gehanteerde parameters een stabiel beeld zien. En we hebben de FMP zodanig opgesteld dat de solvabiliteit en kasstromen voldoende en stabiel zijn. De jaarlijkse operationele kasstromen voldoen aan de voorwaarden die de Raad van Commissarissen en het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (WSW) daaraan stellen.

Aan de financiële meerjarenprognose liggen de strategische uitgangspunten van het ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk" ten grondslag. Daarin hebben we onder andere zorgvuldig beoordeeld welke ingrepen er de eerstvolgende jaren nodig zijn en welk onderhoud er aan gebouwen en installaties nodig is. Ook het kosteloos aanbrengen van de zonnepanelen op de bestaande huurwoningen is daarin verwerkt.

We houden in de FMP ook rekening met eventuele bouwprojecten die we in de aankomende jaren wellicht kunnen realiseren, ook wanneer de doorgang ervan nog onzeker is. Hierdoor is het mogelijk om op nieuwe ontwikkelingen te anticiperen. Ook het aantal te verkopen woningen (vijftien), hebben we met enige voorzichtigheid bepaald. In het afgelopen jaar zagen we dat de opbrengst van de verkoop van woningen hoger lag dan was begroot. De verrekening van de kortingen bij doorverkoop van Slimmer Kopen®-woningen door de eigenaren, levert een extra opbrengst voor Destion op.

CO² neutraal

Nederland werkt aan een energienorm waarbij nauwelijks nog CO² vrijkomt. In 2050 moet de energievoorziening dan ook bijna helemaal duurzaam en CO²-neutraal zijn. Om dat te bereiken plaatsen we onder andere op alle woningen waar dat mogelijk is zonnepanelen. Omdat fossiele brandstoffen dan niet meer mogelijk zijn is er een FMP opgesteld waarin de vervanging van gasgestookte cv-toestellen door elektrische lucht/water warmtepompen wordt meegenomen. In deze FMP hebben we de huidige kosten van een hoge temperatuur warmtepomp opgenomen, welke het mogelijk maakt om van het bestaande cv-systeem gebruik te maken.

5.3. Marktwaarde vastgoedportefeuille

De activawaarde van Destion is bepaald op basis van marktwaarde. Destion houdt zich daarbij aan de light versie van het marktwaarderingshandboek van de Autoriteit woningcorporaties. Deze methodiek is voor de bepaling van de balanswaarde verplicht. Het handboek voor 2022 wordt pas aan het einde van het jaar gepubliceerd. Daarom houden we nu de parameters en cijfers uit het huidige handboek aan. Op basis hiervan komt het balanstotaal eind 2022 uit op € 301.428.000.

5.4. Huurbeleid

Woningcorporaties kunnen de huren op basis van het door de overheid vastgestelde Huurbeleid aanpassen. Vanaf vorig jaar zien we dat het nog maar de vraag is of er verhoogd mag worden. Voor het eerst in de geschiedenis van de woningwet, werden in 2021 de huren van sociale huurwoningen bevroren. Maar ook werden zelfs de huurprijzen die boven de aftoppingsgrens lagen en waarvan de huurder een huurtoeslag gerechtigd inkomen had, verlaagd. Het is dan ook niet verstandig om – zoals gebruikelijk was - uit te gaan van een jaarlijkse huurverhoging op basis van inflatie.

In de voorgaande jaren hebben we al een gereserveerd verhogingsbeleid gevoerd. Het toekomstige huurbeleid is nu niet meer alleen gebaseerd op de jaarlijkse huurverhogingen maar ook op de totale jaarlijkse huursombenadering. Destion hanteert in 2022 in ieder geval een huurverhogingsbeleid dat past bij de doelgroep en bijdraagt aan het betaalbaar houden van de huurwoningen. De huurder staat wat Destion betreft daarbij nog altijd centraal.

5.4.1. *Huurharmonisatie*

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

Wat prijs/kwaliteitverhouding betreft hebben we geconstateerd dat het WWS niet geschikt is voor het bepalen van een rechtvaardig en evenwichtig prijs/kwaliteitsbeleid. Het WWS heeft namelijk omvangrijke tekortkomingen en beperkingen in de bepaling van de kwaliteit van de woningen. Er wordt dan ook nagedacht om naast het WWS een zogenaamd Destion Waardering Systeem (DWS) in te richten. Daarvoor is het noodzakelijk dat we dit in het bestaande ERP-systeem kunnen implementeren. Gesprekken hierover hebben al met TwinVision, leverancier van het systeem, plaatsgevonden. In deze DWS-waardering wordt dan meer rekening gehouden met onder andere de architectonische, kwalitatieve, functionele, bouwkundige en duurzame eigenschappen van de woningen. Het opzetten van dit DWS heeft overigens niet de hoogste prioriteit en kan meerdere jaren gaan duren.

5.5. **Huurachterstanden**

Destion hanteert een actief huur incassobeleid, waardoor de huurachterstanden laag zijn. De afgelopen jaren lag de huurachterstand gemiddeld rond de 0,5%. Huurders kunnen bij Destion kiezen uit verschillende huurbetalingsmogelijkheden. Zij kunnen kiezen voor automatisch afschrijven op verschillende datums of maandelijks een factuur ontvangen en zelf via bank of pin betalen. Met een snelle zakelijke maar zeker ook persoonlijke benadering bij betalingsproblemen, willen we voorkomen dat de huurders in onoverzienlijke situaties terecht komen. We benaderen de huurders waarvan we denken dat ze in betalingsproblemen dreigen te komen, tijdig met de vraag of zij begeleiding of financiële hulp nodig hebben. De huurder kan overigens bijna altijd gebruik maken van een renteloze betalingsregeling.

5.6. **Huurstijging**

In de financiële meerjarenprognose houden we voor alle toekomstige jaren rekening met een jaarlijkse huurverhoging van 1% voor alle woningen en gebouwen. In 2021 bleek dat nog te veel. Maar voor 2022 rekenen we met een huursomverhoging van 1%. Onduidelijk is nu nog wat het jaarlijkse huurverhogingspercentage op 1 juli 2022 wordt. In het ondernemingsplan ligt vast dat dit inflatievolgend is. Zoals we eerder al schreven, staat de betaalbaarheid van de woningen voor onze huurders voorop. Uiteraard houden we bij dit beleid ook rekening met de toekomstige investeringen die nodig zijn om in 2050 energieneutraal te zijn.

5.7. **Verkoopbeleid bestaande huurwoningen**

Destion heeft met goedkeuring van het ministerie van BZK, in 2009 het verkoopbeleid voor 545 woningen vastgesteld. We hanteren dit beleid nog steeds voor de verkoop van bestaande gezinshuurwoningen. Van de gelabelde 545 verkoopwoningen, zijn er op dit moment nog ongeveer 298 woningen te koop. (Het precieze aantal hangt af van wanneer de notariële overdracht plaatsvindt.) Deze woningen zijn voor de zittende huurders direct te koop. Huurders kunnen een woning met huurderskorting én Slimmer Kopen[®]-korting kopen. Wanneer de zittende huurder de woning niet koopt, kan deze blijven huren en rekenen op dezelfde service en onderhoud als bij alle andere huurders. Zodra een huurder de huurovereenkomst van een woning uit het verkoopbeleid beëindigt, bieden we deze woning te koop aan.

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

In de begroting 2022 houden we voorzichtigheidshalve rekening met de verkoopopbrengst van vijftien willekeurige woningen volgens de koopconstructie Slimmer Kopen[®], dus geen reguliere verkopen. De volledige verkoopopbrengst in 2022 wordt daarmee geraamd op € 2.061.000. Wanneer woningen regulier worden verkocht. Levert dat op dat moment uiteraard een hogere verkoopopbrengst op.

5.8. Verhuurderheffing

Verhuurders die meer dan vijftig huurwoningen bezitten, betalen een heffing over de WOZ-waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 752,33 per maand (prijspeil 2021). Aan verhuurders van minder dan 50 sociale huurwoningen en commercieel vastgoed en geliberaliseerde (duurdere) huurwoningen wordt deze heffing overigens niet opgelegd.

De verhuurderheffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de woningen, verminderd met 50 x de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen. Het heffingspercentage voor 2022 is door de overheid bepaald op 0,527% van de WOZ-waarde van de woningen. Dit komt neer op een heffing van € 2.201.000.

Onzeker is wat de actuele discussie in Den Haag doet met de omvang van deze verhuurderheffing.

In de financiële meerjarenprognose is echter nog voor alle volgende jaren rekening gehouden met de hiervoor genoemde heffingsgrondslagen.

5.9. Saneringsheffing, projectsteun en obligoverplichting

De sanering- en projectsteunfondsen en heffingen worden uitgevoerd door de Autoriteit woningcorporaties. De saneringsbijdrage wordt niet meer afzonderlijk bij de corporaties geheven maar wordt vervangen door een WSW- obligoverplichting. Deze is 0,017% van de gewaarborgde leningen door het WSW. Dit komt voor 2022 uit op een obligoverplichting van € 101.000.

5.10. Vennootschapsbelasting (vpb) woningcorporaties

Woningcorporaties moeten over al hun verhuuractiviteiten vennootschapsbelasting betalen. Om de vpb-heffingen te minimaliseren is er in 2013 voor gekozen om de WOZ-waardedaling van de vastgoedportefeuille in te zetten voor fiscale verliezen. Dit heeft geresulteerd in een actieve belastinglatentie in de jaarrekening waarmee we toekomstige resultaten konden verrekenen. We zien de laatste jaren echter de WOZ-waardes fors stijgen. In 2020 is deze belastinglatentie van de te verrekenen verliezen dan ook geheel verbruikt, zodat we vanaf 2020 daadwerkelijk de vpb-heffing uit de winst- en verliesrekening gaan betalen. De vennootschapsbelasting komt in 2022 uit op ongeveer € 2.864.000.

5.11. Financiële prognose 2022

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

Gehanteerde parameters meerjarenprognose	
Gemiddelde aanvangshuur nieuwbouwwoningen	€ 600
Gemiddelde aanvangshuur clusterwoningen	€ 500
Hurderving	0,25%
Variabele lastenstijging	2,50%
Financieringsrente	4,00%
Renteopbrengsten (deposito's, et cetera)	1,00%
Stijging onderhoudslasten meerjarenplanning planmatig instandhoudingsonderhoud	3,00%

Gehanteerde commerciële afschrijvingstermijnen	
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	
Grond	Geen
Nieuwbouwwoningen	50 jaar
Brede scholen	40 jaar
Zorgcomplexen	40 jaar
MFC's	25 jaar
Vernieuwing van woningen	40 jaar
Cv-installaties	25 jaar
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
Grond	Geen
Kantoorpand	40 jaar
Inventaris	10 jaar
Automatisering	3 jaar
Wagenpark	5 jaar
Gereedschap	5 jaar

5.12. Nieuwbouwprognose

5.12.1. Huurwoningen en andere huurobjecten

In 2022 staat de oplevering van vier bouwprojecten gepland die in 2020 en 2021 al waren begroot en waarmee we begonnen zijn. Verder hopen we in 2022 met enkele langlopende woningbouwprojecten te starten. Van enkele projecten blijft de startdatum onzeker en dus ook of deze daadwerkelijk zoals gepland worden gerealiseerd. Omdat de bouwkosten jaarlijks aanzienlijk stijgen, hebben we de eerder begrote kosten hierop aangepast. De nieuwe geplande sociale huurwoningbouwprojecten welke in onderstaande tabel zijn weergegeven, hebben een start in 2022 en worden hopelijk in 2022 of 2023 opgeleverd.

Nieuwbouwprojecten huurwoningen 2022

Project	Start	Oplevering	Kosten
<i>Overloop vanuit begroting 2020</i>			
4 multiwoningen Verlengde Boterdijk, Siebengewald	2021	2022	■
3 multiwoningen Antoniusstraat, Ven-Zelderheide	2021	2022	■
			■
<i>Overloop vanuit begroting 2021</i>			
16 appartementen Middelweg, Molenhoek	2021	2022	■
19 (zorg)appartementen Hoenderpark, Ottersum	2021	2022	■
			■
<i>Begroting 2022</i>			
6 appartementen Kerkplein, Middelaar	2022	2023	■
8 multiwoningen Draaischijf, Milsbeek	2022	2023	■
6 multiwoningen Kalboerstraat, Gennep (Knarrenhof)	2022	2023	■
			■
Totaal			12.302.500

5.12.2. Maatschappelijk vastgoed

Voor 2022 zijn geen nieuwe maatschappelijke projecten opgenomen. Wel zijn de overlopende projecten uit vorige begrotingen opgenomen en zijn de eerder begrote kosten geactualiseerd. Ook hiervoor geldt namelijk dat de bouwkosten explosief stijgen.

Maatschappelijk vastgoed 2022

Project	Start	Oplevering	Kosten
<i>Overloop vanuit begroting 2020</i>			
Transformatie groepswoningen Merovingenstraat, Mook	2022	2022	
<i>Begroting 2021</i>			
Huiskamer (zorg)appartementen, Hoenderpark, Ottersum	2021	2022	
Totaal			

5.13. Leefbaarheidsprognose

Voor leefbaarheid hebben we een bedrag van € 131,37 (norm 2021) per woning gereserveerd. Voor 2022 betekent dit een totaal budget van ongeveer € 353.000. Er zijn geen uitgewerkte of harde leefbaarheidsplannen voorhanden. Deze worden gedurende het jaar 2022 individueel geselecteerd, waarbij we erop toezien dat de uitgaven binnen de wettelijke criteria blijven (art. 48 lid 1 en art 51 BTIV).

5.14. Treasury

De leningenportefeuille van Destion bestond in september 2021 uit 24 kortlopende en langlopende leningen op basis van fixe, annuitaire en lineaire afschrijvingen, met een totale omvang van € 61.402.000. Het gemiddelde rentepercentage lag op dat moment op 2,89%, vorig jaar was dat 3,23%. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 16 jaar. In 2022 expireert er geen lening. Destion maakt geen gebruik van derivaten of gelijkwaardige financieringsproducten. De renteverdeling van de leningenportefeuille is als volgt opgebouwd.

Leningenportefeuille september 2021 (in euro's)

Rentepercentage	Gem. rentepercentage	Oktober 2020	Oktober 2021
Roll-over (1-maands Euribor)	-0,564%	3,0 miljoen	3,0 miljoen
Tot 0%	-0,13%	0	1,9 miljoen
Van 0% tot 1%	0,38%	0	5,0 miljoen
Van 1% tot 2%	1,68%	12,2 miljoen	11,7 miljoen
Van 2% tot 3%	2,49%	5,2 miljoen	4,9 miljoen
Van 3% tot 4%	3,56%	15,9 miljoen	12,8 miljoen
Van 4% tot 5%	4,28%	15,8 miljoen	15,3 miljoen
Van 6% tot 7%	6,14%	7,6 miljoen	6,8 miljoen
	2,89%	59,7miljoen	61,4 miljoen

5.15. Balansprognose 2022

In de balansprognose 2022 zijn de investeringen voor nieuwbouw en additionele investeringen verwerkt. Ook de leningenportefeuille wordt met deze investeringsactiviteiten uitgebreid. Het gerealiseerde jaarresultaat komt ten goede aan het eigen vermogen. Het balanstotaal komt op basis van marktwaarde uit op € 301.428.000. Het eigen vermogen bedraagt € 233.742.000. De solvabiliteit komt daarmee uit op 77,54%.

Balans volgens de marktwaardewaardering

Balansprognoses 2022 versus prognose 2021	2022	2021
Materiële vaste activa* (onroerende zaken in exploitatie)	296.198.000	287.876.000
Financiële vaste activa	2.839.000	2.552.000
Totaal vaste activa	299.036.000	290.428.000
Vorraden	0	24.000
Overige vorderingen	392.000	437.000
Totaal vlottende activa	392.000	461.000
Liquide middelen	2.000.000	2.000.000
Totaal activa	301.428.000	292.890.000
Eigen vermogen begin	231.657.000	225.927.000
Resultaat	2.085.000	3.206.000
Eigen vermogen eind	233.742.000	229.133.000
Waarborgsommen	4.000	10.000
Leningen kapitaalmarkt	60.247.000	59.162.000
Nieuwe leningen	8.232.000	5.435.000
Aflossingen bestaand	-3.455.000	-3.300.000
Totaal langlopende schulden	65.024.000	61.297.000
Totaal kortlopende schulden	2.658.000	2.451.000
Totaal passiva	301.428.000	292.890.000

Opmerking:

De materiële vaste activa wijkt ten opzichte van de begroting 2021 fors af. Dit is het gevolg van aangepaste parameters in het Handboek Marktwaardering van het ministerie van BZK.

6 Begroting 2022

6.1. Uitgangspunten begroting 2022

In de begroting 2022 en de financiële meerjarenprognose zijn alle te verwachten inkomsten en uitgaven voor zover bekend opgenomen. Bij deze begroting op marktwaarde worden alle activa en de nieuwbouwprojecten op marktwaarde doorgerekend en ontstaat de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille.

Met deze begroting ontstaat een jaarresultaat van € 2.085.000. Dit resultaat wordt gesaldeerd op het eigen vermogen.

6.2. Winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening volgens de marktwaarde waardering

Begroting baten en lasten 2022 versus 2021	2022	2021
1. Huurontvangsten	17.484.000	17.248.000
2. Leveringen en diensten	350.000	300.000
3. Geactiveerde kosten eigen bedrijf	10.000	10.000
4. Overige opbrengsten	10.000	10.000
5. Verkoop woningen op marktwaarde	346.000	-202.000
Bedrijfsopbrengsten	18.200.000	17.367.000
6. Afschrijvingen activa ten dienste van	52.000	85.000
7. Lonen en salarissen	1.601.000	1.413.000
8. Sociale lasten	506.000	471.000
9. Kosten onderhoud	3.993.000	5.492.000
10. Leefbaarheidsuitgaven	353.000	304.000
11. Verhuurderheffing+ saneringsheffing	2.201.000	2.058.000
12. Obligoheffing WSW	101.000	0
13. Overige bedrijfslasten	2.577.000	2.395.000
Bedrijfslasten	11.384.000	12.218.000
Saldo	6.816.000	5.149.000
14. Rentebaten/Rentekosten	-10.000	-13.000
15. Rentelasten	-1.782.000	-1.961.000
Saldo financiële baten en lasten	-1.792.000	-1.974.000
16. Buitengewone lasten (vennootschapsbelasting)	-2.864.000	-1.904.000
Jaarresultaat	2.160.000	1.271.000
17. Marktwaardeveranderingen vastgoedportefeuille	-75.000	1.935.000
Mutatie eigen vermogen	2.085.000	3.206.000

6.2.1. Toelichting op de winst- en verliesrekening

- De huurontvangsten zijn afgeleid van de maand september 2021 en een huurprijsverhoging op 1 juli 2022 van 1%. Voor nieuw te bouwen huurwoningen is rekening gehouden met de opleveringsdatum van de opgenomen nieuwbouwprojecten. Bij de huurontvangsten is geen rekening gehouden met huurharmonisatie bij mutatie van de woningen en individuele investeringen.

2. De leveringen en diensten zijn de ontvangen voorschotten voor servicekosten bij verschillende appartementencomplexen en de brede scholen.
3. Vergoedingen voor diverse uitvoerings- en beheerdiensten die wij aanbieden bij WMO-aanvragen en externe dienstverlening.
4. Doorberekende administratiekosten bij servicekosten en overige werkzaamheden.
5. Voor 2022 is rekening gehouden met de verkoop van vijftien woningen via de Slimmer Kopen[®]-regeling met een verkoopprijs van € 137.400. Bij deze verkopen wordt de verandering in de marktwaarde verrekend. Afhankelijk van de verkochte woning is de marktwaarde hoger of lager dan de verkoopprijs.
6. Lineaire afschrijvingen van kantoorgebouw en kantoorinventaris.
7. Totaal aan lonen en salarissen. Hierbij is uitgegaan van de salarissen van de te verwachten nieuwe organisatie-inrichting vermeerderd met de te verwachte indexeringen. In deze post is ook het honorarium van de directeurbestuurder opgenomen.
8. Sociale lasten van de bedrijfsvereniging, alsmede de pensioenlasten. Voor 2022 zijn de percentages van voorgaand jaar aangehouden.
9. In de onderstaande onderhoudskosten zijn de salarissen (€ 248.000) van de eigen onderhoudsmedewerkers in mindering gebracht. Deze wijken daarom af van de in hoofdstuk 4.3. genoemde onderhoudskosten.

Kosten onderhoud	2022	2021
Dagelijks onderhoud	884.000	482.000
Instandhoudingonderhoud (gepland en ongepland)	3.109.000	5.010.000
	3.993.000	5.492.000

10. Voor leefbaarheidsuitgaven is een algemeen budget opgenomen van € 353.000. Dat komt neer op € 131,37 per woning.
11. De verhuurderheffing is berekend op 0,527% van de WOZ-waarde van de woningen. Woningen boven een huurprijs van € 752,33 worden niet meegeteld en vijftig woningen vallen onder de vrijstelling. Het percentage wordt door de overheid vastgesteld.
12. De saneringsheffing wordt niet meer afzonderlijk geheven. Hiervoor in de plaats komt een WSW-obligoverplichting over het leningen schuldrestant.
13. De overige bedrijfslasten staan in onderstaande tabel gespecificeerd.

Overige bedrijfslasten	2022	2021
Directe bedrijfslasten	1.786.000	1.682.000
Overige personeelskosten	126.000	101.000
Toezicht en huurdersparticipatie	114.000	109.000
Huisvestingskosten	48.000	48.000
Algemene kosten	503.000	455.000
	2.577.000	2.395.000

14. De rentevergoedingen van de banken staan momenteel op nihil. Boven de bedragen van 1 miljoen wordt er een rentevergoeding aan de beleggers opgelegd. Met te activeren rente op nieuwbouwprojecten is geen rekening gehouden.
15. Dit zijn de werkelijke rentelasten van de bestaande leningen per 1 januari 2022 en leningen die in de loop van 2022 moeten worden afgesloten voor herfinanciering en de financiering van de nieuwbouwprojecten.

16. De opgenomen last voor de vpb is de werkelijk in 2022 te betalen vennootschapsbelasting.

Buitengewone baten en lasten	2022	2021
Vennootschapsbelasting	2.864.000	1.904.000

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

6.3. Begroting overige bedrijfslasten

Begroting overige bedrijfslasten 2021 versus begroting 2020	2022	2021
Overige bedrijfslasten		
Belastingen	1.226.000	1.150.000
Verzekeringen	210.000	190.000
Kosten leveringen en diensten	350.000	345.000
Directe bedrijfslasten	1.786.000	1.685.000
Reiskosten	35.000	30.000
Cursuskosten	75.000	55.000
Werkkostenregeling	7.500	7.500
Overige personeelskosten	8.200	8.200
Personeelskosten	125.700	100.700
Raad van Commissarissen	57.200	59.500
Vergader- en representatiekosten	2.000	2.000
Overige kosten (bijdrage VTW)	13.700	6.500
Huurdersraad	40.600	40.600
Kosten Toezicht en huurdersparticipatie	113.500	108.600
Facilitair onderhoud	32.900	32.500
Assuranties en belastingen	3.500	3.500
Brandstof en elektra	10.000	10.000
Overige huisvestingskosten	2.000	2.000
Huisvestingskosten	48.400	48.000
Kantoorbenodigdheden	15.000	15.000
Porti en telefoon	34.400	32.000
Onderhoud en dienstverlening kantoorinventaris, computer-pakketten en netwerkbeheer	67.000	59.100
Automatiseringskosten primaire systeem Saas en ERP	103.000	91.000
Tijdschriften en abonnementen	18.600	18.300
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	25.000	25.000
Accountantskosten (controle jaarrekening, fiscale balans)	60.000	60.000
Externe advieskosten	40.000	40.000
El-label advieskosten	22.000	0
Kosten vervoermiddelen	35.200	27.000
PR en communicatie	50.000	50.000
Visitatie		0
Overige algemene kosten	33.000	38.000
Algemene Kosten	503.200	455.400
I Overige bedrijfslasten	2.576.800	2.397.700
II Lonen en salarissen	1.600.800	1.413.000
III Sociale lasten	506.100	470.700

7 Liquiditeitsbegroting 2022

7.1. Uitgangspunten liquiditeitsbegroting 2022

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

7.2. Liquiditeitsbegroting

Liquiditeitsbegroting	2022	2021
1. Saldo liquide middelen	2.700.000	2.000.000
Ontvangsten		
2. Huurontvangsten	17.481.000	17.244.000
3. Vergoedingen en mutaties balansposten	442.000	372.000
4. Rente	8.000	0
5. Leningen kapitaalmarkt	8.232.000	5.435.000
6. Verkoop woningen verkoopbeleid	2.061.000	1.446.000
Totaal ontvangsten	28.224.000	24.497.000
Uitgaven		
7. Nieuwbouw en herstructurering	7.905.000	4.151.000
8. Annuïteiten	5.283.000	5.305.000
9. Algehele aflossing leningen	0	0
10. Belastingen	1.226.000	1.150.000
11. Verzekeringen	210.000	190.000
12. Beheerkosten	3.273.000	2.951.000
13. Verhuurderheffing, saneringsheffing en vpb-belasting	5.166.000	3.962.000
14. Onderhoud	3.993.000	5.494.000
15. Leefbaarheidsuitgaven	353.000	304.000
16. Investerings kantoorumgeving	215.000	140.000
17. Investerings duurzaamheid	1.300.000	850.000
Totaal uitgaven	28.924.000	24.497.000
Saldo liquide middelen	2.000.000	2.000.000

7.2.1. Toelichting op de liquiditeitsbegroting 2022

1. Voor het beginsaldo is het te verwachten saldo per 1 januari geprognosticeerd. Dit wordt zo door het FMP-begrotingssysteem aangehouden. Voor de volgende jaren wordt een minimum van € 2 miljoen geprognosticeerd.
2. Voor de berekening van de huurontvangsten is met de huren van september 2021 gerekend. Voor 1 juli 2022 is rekening gehouden met een huurprijsstijging van 1%. Voor de nieuwbouw is rekening gehouden met op te leveren projecten, voor huurharmonisaties en additionele investeringen zijn geen huurontvangsten ingerekend.
3. Ontvangen vergoedingen servicekosten en overige administratiekosten.

4. Er wordt momenteel geen rentevergoeding gegeven op de bank-, spaar- en beleggingsrekeningen.
5. Hier zijn de nieuw aan te trekken kapitaalmarktleningen opgenomen voor de bouw van nieuwbouwprojecten en herfinanciering van leningen die expireren.
6. Voor de verkoop van woningen zijn voor 2022 vijftien woningen opgenomen via de Slimmer Kopen® regeling met een verkoopprijs van € 137.400.
7. Hier zijn de uitgaven (kasstromen) berekend van de nieuwbouwprojecten en herstructureringen voor 2022.
8. Rente en aflossingen van de lopende kapitaalmarktleningen.
9. Er is in 2022 geen lening die expireert en moet worden geherfinancierd.
10. De onroerende zaakbelastingen, reinigingsrechten en waterschapslasten van de gemeenten Bergen, Genneep en Mook en Middelaar.
11. De verzekeringspremies voor de uitgebreide gevaren verzekering (o.a. brand/storm, water en zonnepanelen) voor de woningen en het maatschappelijk vastgoed. Alsmede de aansprakelijkheidsverzekering en goed werkgeverschap.
12. De beheerkosten volgens de specificatie 'overige bedrijfslasten', exclusief directe bedrijfslasten.
13. Voor de te verwachten verhuurderheffing is € 2.201.000 opgenomen en voor de verplichte WSW-obligoverplichting € 101.000. De vpb-last is berekend op € 2.864.000. De saneringsheffing wordt niet meer afzonderlijk geheven maar is onderdeel van obligoverplichting.
14. De totale kosten overeenkomstig de onderhoudsbegroting (dagelijks onderhoud, instandhoudingsonderhoud en de onderhoudskosten voor groot onderhoud).
15. Voor leefbaarheidsuitgaven is gerekend met een algemeen budget van € 353.000 wat neerkomt op € 131,37 per woning.
16. Dit zijn de kosten voor investeringen in en rondom het kantoor van Destion.
17. Een bedrag van € 1.000.000 is gereserveerd voor investeringen in zonnepanelen en eventuele andere duurzaamheidsingrepen. Ten behoeve van aanvullende investeringen in de woningen is een bedrag van € 300.000 gereserveerd.

8 Profiel Destion

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