

Jaar- en volkshuisvestingsverslag 2024



Inhoud

1.	Organisatie Destion.....	5
1.1	Koersplan 2025-2029 'Samen thuis geven'	5
1.2	Organisatie Destion.....	6
1.3	Medewerkers.....	6
1.4	Arbeidsomstandigheden.....	7
1.5	Opleidingen.....	8
1.6	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)	8
1.7	Klachtencoördinatie	8
1.8	Verbindingen en/of nevenverbindingen met andere rechtspersonen	9
1.9	Werkterrein en overig bezit.....	9
1.10	Risicomanagement	9
1.11	Visitatie.....	11
1.12	Nieuw automatiseringssysteem.....	11
2	Huurders en overige belanghouders Destion	12
2.1	Huurders	12
2.2	Huurdersraad Destion	12
2.3	Woningzoekenden.....	13
2.4	Doelgroepen passend laten wonen	13
2.5	Overige belanghouders	13
3	Woningverhuur en verkoop	17
3.1	Huurprijsbeleid.....	17
3.2	Huurverhoging 2024.....	17
3.3	Huurprijs 2024.....	17
3.4	Ontwikkeling woningvoorraad.....	17
3.5	Woningmutaties en leegstand	19
3.6	Toewijzen van woningen.....	20
3.7	Woonfraude	22
3.8	Huisvesten vergunninghouders.....	22
3.9	Begeleid en beschermd wonen	22
3.10	Huurbetaling en huurincasso.....	23
3.11	Huurprijzen nieuwbouwwoningen.....	23
3.12	Verkoopbeleid bestaande woningen.....	23
3.13	Aanpak overlast	24
4	Vastgoed en woonomgeving	25
4.1	Vastgoedsturing	25
4.2	Kwaliteit bestaande woningvoorraad	25
4.3	Contractonderhoud.....	25
4.4	Dagelijks Onderhoud.....	26
4.5	Planmatig onderhoud en Groot onderhoud.....	27
4.6	Duurzaamheid	28
4.7	Opgeleverde woningen in 2024	29
4.8	Woningprojecten in voorbereiding 2024.....	30
4.9	Woonprojecten in ontwikkeling	31
4.10	Geriefsverbeteringen	31
4.11	Leefbaarheid.....	31

4.12	Woonvoorzieningen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).....	32
5	Financiën.....	33
5.1	Ontwikkeling kasstroom 2024.....	33
5.2	Financiële positie.....	34
5.3	Liquiditeit en financiering	34
5.4	Marktwaaarde, beleidswaaarde en WOZ-waaarde vastgoedvoorraad.....	34
5.5	Belasting	35
5.6	Resultaat 2024 versus 2023	35
5.7	Toeziethouders	35
5.8	Financiering	36
6	Verslag en verklaring Raad van Commissarissen	37
6.1	Algemeen	37
6.2	Personalia bestuur en RvC	37
6.3	Rooster van aftreden en herbenoeming	39
6.4	RvC taak, werkwijze en vergaderingen.....	39
6.5	Risicobeheersing en controlesysteem.....	44
6.6	Onafhankelijkheid	44
6.7	Tegenstrijdige belangen.....	44
6.8	Deskundigheid en samenstelling	44
6.9	Verantwoording van de beloning	45
7	Verklaring besteding middelen.....	46
	Bijlagen	47
	Bijlage 1 Profiel Destion	48
	Bijlage 2 Kengetallen Destion	49
	Bijlage 3 Overzicht belanghouders Destion.....	50

Voorwoord

“Samen thuis geven”. Dat is de titel van ons nieuwe koersplan. De koers is het richtinggevend kader bij de uitwerking van de (vastgoed)strategie en het beleid van Destion. Met als werktitel ‘de luiken open’ hebben we het proces nadrukkelijk gebruikt om in gesprek te gaan met alle belanghouders. We zijn er dan ook trots op dat met waardevolle inbreng van onze partners, belanghebbenden en medewerkers de nieuwe koers tot stand is gekomen.

In het afgelopen jaar is met de door Pentascope uitgevoerde visitatie 2020-2023 teruggekeken op onze maatschappelijke prestaties en zijn we de dialoog aangegaan over de vragen voor de toekomst; leefbaarheid en de rol van de huiskamers hierin, de toekomstbestendigheid van ons zorgvastgoed en betaalbaarheid in relatie tot een duurzaam verdienmodel. De conclusies en aandachtspunten van de visitatie zijn herkenbaar en treffend. ‘Organisatie in transitie’, zo luidt de titel van de recensie. De visitatiecommissie ziet dat Destion door interne en externe ontwikkelingen op zoek is naar een nieuwe visie en de maatschappelijke bijdrage.

In de organisatie is de impact van een aantal ontwikkelingen groot geweest. Op diverse terreinen maken we een professionaliseringsslag. Meest prominent is de overgang naar een nieuw ERP-systeem, waarbij alle medewerkers intensief betrokken zijn geweest, en de overgang naar Thuis in Limburg voor de woonruimteverdeling. Wisselingen in management en bestuur hebben het nodige gevraagd van de organisatie. De dienstverlening aan huurders en partners is onverminderd doorgegaan en heeft aan kwaliteit niet ingeboet.

De Huurdersraad is het afgelopen jaar een zelfstandige stichting geworden. Een mooi proces dat we samen doorlopen hebben, waardoor de Huurdersraad nu vanuit een onafhankelijke rol de belangen van de huurders van Destion kan behartigen.

We hebben fikse stappen gezet om maatschappelijk te kunnen blijven presteren. Mijn oprechte dank aan iedereen die daar een bijdrage aan geleverd heeft.

We nodigen u van harte uit om met ons in gesprek te blijven. Zo kunnen we ‘Samen thuis geven’. Nu en in de toekomst!

Germa Knuver

directeur-bestuurder

1. Organisatie Destion

1.1 Koersplan 2025-2029 'Samen thuis geven'

In 2024 zijn we gestart met het bepalen van onze nieuwe koers. Vandaar ook dat we bewust gekozen hebben voor een koersplan in plaats van een ondernemingsplan. Het koersplan 'Samen thuis geven' is de vervanging van het ondernemingsplan 2018-2022 'Mensenwerk'.

De nieuwe koers hebben we in 2024 al ingezet. Door het jaar heen hebben we hierover intern veel gesprekken gevoerd met medewerkers, het Managementteam (MT), de Raad van Commissarissen (RvC) en de Huurdersraad. Ook extern hebben we input gevraagd bij o.a. gemeenten, collega-corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties. We hebben een medewerkers- en een partnerbijeenkomst georganiseerd om zoveel mogelijk bouwstenen te verzamelen voor onze nieuwe koers. In de loop van het proces zijn we al in de geest van de nieuwe koers gaan werken.

	Samen thuis geven betekent voor ons dat we er zijn voor de huurders, nu en in de toekomst. We bieden meer dan alleen een dak boven het hoofd, namelijk een plek waar onze bewoners zich écht thuis kunnen voelen. Dit gaat verder dan het verhuren van huizen; het draait om het creëren van vitale buurten en gemeenschappen en, voor zover wij daaraan kunnen bijdragen, het ondersteunen van bewoners in het opbouwen van een stabiel leven. De missie 'Samen thuis geven' benadrukt dat wij onze verantwoordelijkheid nemen om niet alleen woonruimte te bieden, maar ook om gemeenschappen te bouwen waar mensen zich thuis voelen en zich kunnen ontwikkelen. We staan dicht bij onze huurders, dat is onze kracht. Dat horen we van onze huurders en onze samenwerkingspartners. We zijn nauw verbonden met de lokale gemeenschap. De betrokkenheid van onze medewerkers en de korte lijnen met onze partners versterken die band. Door onze kleinschalige organisatie kunnen we snel reageren als dat nodig is. Het bieden van goede en betaalbare woningen is voor ons vanzelfsprekend.
--	--

1.1.1. Onze visie en kernwaarden

In ons koersplan 'Samen thuis geven' hebben we onze doelen beschreven. Die zijn ambitieus, maar we gaan ervoor. We willen samen Samen Thuis Geven. Daar hoort een bepaald gedrag bij. We hebben hart voor onze huurders en nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. We werken samen als één team, zijn nabij en lokaal verbonden. Samen een thuis geven doen we door nauw samen te werken met organisaties in ons werkgebied. We zoeken naar en benutten kansen om huurders naar vermogen mee te laten doen in de samenleving. Onze verantwoordelijkheid gaat verder dan alleen het verhuren en onderhouden van onze woningen. We nemen onze verantwoordelijkheid ook op het gebied van duurzaamheid en energietransitie. We willen een aantrekkelijke plek bieden om te wonen, te leven en te werken.

En dit alles doen we samen. Samen met partners in de wijken, maar ook intern. Omdat door samen te werken we tot nieuwe inzichten komen, ons ontwikkelen, de huurder beter kunnen faciliteren én dat leuk is en energie geeft!



1.2 Organisatie Destion

De werkorganisatie van Destion bestaat uit de afdelingen Wonen, Vastgoed, Bedrijfsvoering en Staf. De afdelingen Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering worden aangestuurd door een manager die onder leiding van de directeur-bestuurder staat. De Staf bestaat uit een bestuurssecretaris, bedrijfscontroller (vacature ultimo 2024) en een strategisch adviseur/portefeuillemanager. Destion kent een 2-wekelijks overleg van het MT. Periodiek vindt overleg plaats met de RvC en de Auditcommissie (AC) van de RvC. Daarnaast vindt periodiek overleg plaats met de huurdersraad die via een separate stichting is vormgegeven. Destion had geen ondernemingsraad. In 2024 is een OR-verkiezingsreglement opgesteld. Er hebben 3 medewerkers zich kandidaat gesteld voor de OR. De ondernemingsraad is eind 2024 opgericht.

Destion werd tot 1 februari 2024 bestuurd door de heer W.H.A. Pothoff MRE. Vanaf 1 februari 2024 is mevrouw G.M.F. Kruver directeur-bestuurder.

In 2024 is een start gemaakt met het actualiseren van governance- en beleidsdocumenten. De herziene statuten en diverse reglementen, waaronder het bestuursreglement, zijn vastgesteld. Een nieuw investeringsstatuut is ontwikkeld en vastgesteld. In 2025 zal een volgende tranche beleidsdocumenten geactualiseerd worden, waaronder het treasurystatuut.

1.3 Medewerkers

Op 31 december 2024 bestond de organisatie inclusief directeur-bestuurder uit 29 medewerkers, 18 mannen en 11 vrouwen. Er stonden op dat moment 4 vacatures open inclusief de vacature van manager Bedrijfsvoering en manager Wonen. Er werkten 16 medewerkers fulltime en 13 op parttimebasis. Inclusief de directeur-bestuurder komt dit neer op

25,58 formatieplaatsen, inclusief 4 medewerkers voor de eigen onderhoudsdienst. Zonder deze 4 onderhoudsvaklieden komt het aantal fte's uit op 21,69. Dit is exclusief de inhuur van 3,97 fte.

De gemiddelde leeftijd lag eind 2024 op 50,4 jaar. Om het werken zo doelmatig en flexibel mogelijk te maken, wordt er gewerkt op basis van Het Nieuwe Werken waarbij de medewerkers veel vrijheid hebben bij het invullen van de eigen werktijden en -plekken.

De totale personeelskosten inclusief het salaris van de directeur-bestuurder, de reservering vakantiedagen 2024 € 37.086, het honorarium voor de RvC € 61.000 en inhuur personeel € 263.628 kwamen in 2024 uit op € 2.709.287. Dit bedrag bestaat uit de salarissen inclusief vakantiegeld, sociale lasten, pensioenlasten en gratificaties. In deze salariskosten zitten ook de volledige loonkosten voor de eigen onderhoudsdienst. Deze worden achteraf via de onderhoudskosten verrekend.

Eind 2024 zag de organisatieomvang er als volgt uit exclusief de ingehuurd medewerkers.

Afdeling	Aantal medewerkers	Uren	fte
Directeur-bestuurder	1	36	1,00
Wonen	5	148	4,11
Vastgoed	14	455	12,64
Bedrijfsvoering	7	220	6,11
Staf	2	62	1,72
Totaal met onderhoudsmedewerkers	29	921	25,58
Totaal zonder onderhoudsmedewerkers	25	781	21,69

1.4 Arbeidsomstandigheden

Het is belangrijk dat de medewerkers zich goed voelen op hun werkplek en onder kwalitatieve en prettige arbeidsomstandigheden kunnen werken. Destion bewaakt dan ook zorgvuldig of de werkomstandigheden en werkplekken optimaal zijn. De aandacht is niet alleen naar de werkplek en de beschikbare apparatuur uitgegaan, maar ook naar de competenties, vaardigheden en kennis van de medewerkers. Destion kent een externe vertrouwenspersoon. In 2024 zijn door haar geen meldingen ontvangen.

1.4.1 Ziekteverzuim Destion

In 2024 was het ziekteverzuimpercentage gemiddeld 2,4%. In 2023 was dit gemiddeld 4,3%

Het ziekteverzuim 2024 kan als volgt worden gespecificeerd:

- Kort verzuim 0 -7 dagen: 0,8%
- Middellang verzuim 8- 42 dagen: 0,6%
- Lang verzuim 43-365 dagen: 0,7%
- Extra lang verzuim 366-730 dagen: 0,3%

1.4.2 Governance en integriteit

Destion houdt zich aan de Aedes governancecode en wet- en regelgeving uit de Woningwet.

Destion maakt onder andere gebruik van:

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

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

In 2023 is het Register privéconnecties/belangenverstrengeling in gebruik genomen. Als er privéconnecties geconstateerd worden die (de schijn van) belangenverstrengeling hebben, kan dit consequenties hebben voor de werkzaamheden van de medewerker.

Destion houdt het thema integriteit actueel. Dit is in 2024 o.a. gebeurd door het organiseren van een zogenaamd integriteitstheater waarin op interactieve wijze met alle medewerkers op dit onderwerp is ingegaan.

1.5 Opleidingen

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

In het kader van het persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget dat overeenkomstig de cao Woondiensten voor de medewerkers beschikbaar is, worden afspraken gemaakt. Dit kan een medewerker ook voor opleidingen buiten de eigen organisatie of afdeling inzetten. In 2024 is geen beroep gedaan op het loopbaanbudget voor een beroepsopleiding die buiten de functie valt.

1.6 Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)

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

Dit vraagt permanente aandacht van de organisatie en waar nodig om het aanbrengen van verbeteringen. Destion meet haar klanttevredenheid continu met behulp van het KWH-Huurlabel van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. Het prestatieveld Huurdersoordeel in de Aedes Benchmark is in 2024 gestegen van een B-rating naar een A-rating. Bij het prestatieveld 'nieuwe woning' en 'huur opzeggen' is sprake van een lichte daling, die met name door enkele lage scores zijn bepaald.

Gemiddelde scores KWH-metingen Huurdersoordeel 2021 - 2024

Onderdeel	2024	2023	2022	2021	Landelijk 2024
Algemene dienstverlening	7,6	7,8	8,0	7,7	7,1
Nieuwe woning	7,6	7,8	8,4	8,1	7,8
Huur opzeggen	7,7	8,0	8,3	8,4	7,9
Reparatie uitvoeren	8,7	8,3	8,0	8,5	8,2
Woning onderhouden	8,2	8,3	8,2	8,0	7,4

1.7 Klachtencoördinatie

Klachten over de uitvoering van het organisatiebeleid van Destion of over het handelen van medewerkers, worden op onafhankelijke wijze door de controller gecoördineerd en op afhandeling bewaakt. Destion behandelt klachten binnen 2 weken. De coördinator informeert de meldende partij over de ontvangst van de klacht, wie deze afhandelt en wanneer de melder uiterlijk een reactie krijgt. De controller bewaakt de afwikkeling van klachten en onderneemt zo nodig actie als de betreffende medewerker niet binnen de afgesproken tijd op de klacht heeft gereageerd.

In 2024 zijn er 5 klachten bij Destion binnengekomen, in 2023 waren dat er 3. Alle klachten zijn tijdig afgehandeld.

Wanneer de meldende partij ondanks alle inspanningen niet tevreden is over de afhandeling van een klacht, kan de klacht bij de directeur-bestuurder worden neergelegd. Als de meldende partij niet tevreden is met het daarop genomen bestuursbesluit, bestaat de mogelijkheid om de klacht aan de Regionale Geschillencommissie of Huurcommissie voor te leggen. Als deze commissies voor de beoordeling van deze klacht niet bevoegd zijn, is alleen de gang naar het kantongerecht nog mogelijk.

Er zijn in 2024 geen klachten bij de geschillencommissie en de huurcommissie ingediend.

1.8 Verbindingen en/of nevenverbindingen met andere rechtspersonen

Ter verruiming van de mogelijkheden ten aanzien van de woonruimteverdeling is Destion in 2024 een verbinding aangegaan met de stichting Thuis in Limburg, nadat toestemming van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) is verkregen. Ultimo 2024 heeft Destion geen andere verbindingen en/of nevenverbindingen.

1.9 Werkterrein en overig bezit

Destion richtte zich bij haar activiteiten in 2024 uitsluitend op de kerntaken zoals die in de statuten en de Woningwet zijn benoemd en zijn toegestaan. Met het vaststellen van het koersplan 'Samen Thuis Geven' in november 2024 heeft Destion onder andere gekozen voor een transformatie van haar vastgoedportefeuille. Dit betekent het afbouwen van het aantal (grote) gezinswoningen en het daarvoor in de plaats bouwen van kleinere eenheden, zoals kleine levensloopbestendige woningen, appartementen en kleine eengezinswoningen.

In onze koers hebben we opgenomen dat we kritisch gaan kijken naar de toekomstbestendigheid van ons overig vastgoed, zoals bedrijfsonroerendgoed, maatschappelijk-, en zorgvastgoed. Het moet passen binnen onze visie als maatschappelijk ondernemer, waarbij we borgen dat ook op de lange termijn ons vastgoed verhuurbaar is. Dit geldt voor ons bestaande bezit en ook voor de nieuwbouwprojecten. Om duurzame woonconcepten te ontwikkelen zijn we continue in overleg met onze partners op dit gebied.

1.10 Risicomanagement

Het proces rondom het risicomanagement is in juli 2023 gestart met gezamenlijke sessies met medewerkers en de RvC, waarin de kaders en contouren van het risicomanagement zijn verkend. In een risicodialoog en persoonlijke gesprekken zijn diverse risico's op verschillende niveaus per thema benoemd. In de RvC-vergadering van 14 april 2025 is het risicomanagementbeleid goedgekeurd.

Het risicomanagement op strategisch niveau is in de PDCA-cyclus verankerd door in de tertiaalrapportages de risicokaart op te nemen met daarin de relevante risico's op verschillende niveaus, inclusief de daarbij horende beheersmaatregelen. Hieronder is de risicokaart per ultimo 2024 opgenomen.

Strategische risico's					
	Risico	Impact	Kans	Beheersmaatregel	Acties
1	Politieke onvoorspelbaarheid:	Groot	Reëel	- Politieke ontwikkelingen nauwlettend volgen en tijdig op anticiperen.	- Politieke ontwikkelingen worden gevolgd.
	Veranderingen in wet- en regelgeving kunnen onverwachte gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering en financiële stabiliteit			- Intensief contact houden met gemeenten over knelpunten en duidelijke wederkerige afspraken maken in de prestatieafspraken.	- In prestatieafspraken 2025 wordt hier aandacht aan besteed.
				- Meer uitgaan van scenario's.	- In MJB worden meerdere scenario's uitgewerkt.
2	Opgeleverde nieuwbouw (50 woningen Molenhoek-Zuid) wordt niet verhuurd	Aanzienlijk	Klein	Diversiteit in huurprijzen hanteren. Goede communicatie over plan en verhuring.	Na start bouw regelmatig rapporteren over de voortgang van een project. Tijdig adverteren.
3	Personeel:	Gemiddeld	Reëel	1. Breder werven en meer publiciteit geven aan de organisatie Destion.	1. Medewerkers geworven door breder in te zetten op o.a. social media en netwerk.
	1. Steeds minder (kwalitatieve) reacties op vacatures			2. Flexibele schil inbouwen door meer met interimmers te gaan werken.	2. Interim实施 ingehuurd om structuur aan te brengen en piekbelasting op te vangen.
	2. Uitval/vakanties				

Operationele risico's					
Risico		Impact	Kans	Beheersmaatregel	Acties
4	Materiaalprijzen dagelijks onderhoud kloppen niet	Aanzienlijk	Reëel	Grip krijgen op de facturatie door vaker steekproeven te nemen op facturen, te overleggen met onderhoudsbedrijven en het hanteren van eenheidsprijzen.	Steekproeven nemen.
5	MJOB-vastgoeddata is niet op orde	Groot	Reëel	Offertes, hoeveelheden en onderhoudscycli checken.	Voor het eind van het jaar de aard en omvang van de 'fouten' bepalen door met name de grote projecten (zoals daken) te controleren.
6	Overlast neemt toe	Gemiddeld	Reëel	In overleg blijven met gemeente en overige maatschappelijke instellingen en cases breder bekijken i.v.m. multiple problemen.	Dossieropbouw: helder communiceren wat Destion wel en vooral ook niet kan betekenen. Actief het netwerk betrekken.
				Zaken intern goed vastleggen, inclusief afspraken met buurt.	

Financiële risico's					
	Risico	Impact	Kans	Beheersmaatregel	Acties
7	Data niet op orde (verkeerde hoeveelheden en/of prijzen)	Groot	Reëel	Eerder offertes opvragen zodat de juiste cijfers in de begroting opgenomen kunnen worden.	Aard en omvang bepalen. Prioriteiten leggen op groot onderhoudsprojecten voor komend jaar.
8	Passendheid van de voorraad/onrendabele top	Gemiddeld	Klein	Juiste kaders vaststellen om keuzes (om te bouwen en/of te verkopen) op te baseren.	Portefeuilleplan opstellen. Investeringsstatuut is geactualiseerd.

Destion heeft zich tot doel gesteld om het risicomanagement van strategisch- tot tactisch niveau in de processen te integreren en dit vormt een belangrijk speerpunt van het in 2024 opgestelde koersplan.

Destion kiest bewust voor het profiel gematigd defensief/neutraal t.a.v. risicobereidheid. Het risicobereidheidsprofiel is een combinatie van de risicofilosofie en de risicovolwassenheid zoals hieronder is toegelicht.

Risicofilosofie

De risicofilosofie is de grondhouding van de corporatie ten aanzien van het aangaan van risico's. De risicofilosofie is bepalend voor de (financiële) keuzes die een corporatie maakt.	Avers
	Behoedzaam
	Modaal
	Vooruitstrevend
	Risico zoekend

Risicovolwassenheid

De risicovolwassenheid betreft de mate waarin de corporatie risicomanagement heeft geïntegreerd in de sturing, beheersing en verantwoording van de organisatie.	Ad hoc
	Oriënterend
	Basis op orde
	Proactief
	Risico intelligent

In 2024 heeft Destion ook een frauderisicoanalyse uitgevoerd binnen het MT. Hieronder worden de meest belangrijke frauderisico's inclusief de beheersingsmaatregelen weergegeven:

- Cybersecurity; interne processen van Destion zijn in belangrijke mate afhankelijk van de wijze waarop de ICT is ingericht. Om risico's beheersbaar te houden, heeft Destion ervoor gekozen om het component cybersecurity uit te besteden aan gerenommeerde partijen die jaarlijks gecertificeerd worden. Destion beschikt over een informatiebeveiligingsbeleid en investeert in opleiding en bewustzijn van haar medewerkers op het gebied van cybersecurity. Om de gevolgen van cybersecurityrisico's te mitigeren, heeft Destion een cybersecurityverzekering afgesloten.
- Inkoop- en aanbestedingen: Destion kent een inkoop- en aanbestedingsbeleid en een relevante procuratieregeling waardoor voor belangrijke bedragen ook het 4-ogen principe is geborgd.
- Fraudeleuze financiële verslaggeving door memoriaalboekingen in de financiële administratie: deze worden beheerst door de goedkeuring van de manager bedrijfsvoering, aangevuld door de beoordeling van tertiaalrapportages.

Mogelijke financiële risico's waaraan Destion in 2024 onderhevig was, zijn het marktrisico, renterisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. Voor Destion was geen sprake van een valutarisico. Dit is in de jaarrekening nader toegelicht.

1.11 Visitatie

In 2024 heeft Destion een visitatie laten uitvoeren. De visitatie had betrekking op de periode 2020-2023 en is uitgevoerd volgens de nieuwe methodiek 7.0 door Pentascope. De volgende opgaven stonden centraal: leefbaarheid en de rol van de huiskamers hierin, betaalbaarheid in relatie tot een duurzaam verdienmodel en de toekomstbestendigheid van zorgvastgoed. De visitatie is in december afgerond. Het rapport van Pentascope en de bestuurlijke reactie zijn gepubliceerd. De conclusies en aanmoedigingspunten uit het visitatierapport zijn herkenbaar, treffend én in lijn met de koers die we voor de komende jaren geformuleerd hebben.

1.12 Nieuw automatiseringssysteem

In 2024 is besloten over te gaan naar een standaard ERP-toepassing uit de sector, namelijk ZIG Operations. Dit systeem is ultimo 2024 ingevoerd, waarbij het contract voor 5 jaar is aangegaan. Daarmee heeft Destion een toekomstbestendige applicatie met relevante functionaliteit. Dit zal in 2025 verder worden uitgebouwd. Tot ultimo 2024 werd gebruik gemaakt van een tweetal applicaties die door geen enkele andere woningcorporatie werden gebruikt.

2 Huurders en overige belanghouders Destion

2.1 Huurders

De huurders zijn onze belangrijkste belanghouders. De laatste jaren zien we een toename in variatie van doelgroepen. Ook zien we een grotere groep lang-hurende huurders vertrekken en daarnaast nieuwe huurders die vaak voor een kortere periode gaan huren. Bij het maken en uitvoeren van beleid houden we rekening met de behoefte en wensen van de verschillende doelgroepen.

De trend dat het aandeel oudere huurders groeit, heeft zich in 2024 ten opzichte van vorig jaar gestabiliseerd. In 2024 was 29% van de huurders ouder dan 75 jaar (2023: 27%), 52% was ouder dan 65 jaar (2023: 51%), 69% was ouder dan 55 jaar (2023: 68%), 4% was 30 jaar of jonger (2023: 6%) en Slechts 1% was 25 jaar of jonger.

Door de veranderende doelgroepen in de samenleving, zien we de vraag naar levensloopbestendige woningen en kleine appartementen voor jongeren en ouderen toenemen. De focus bij toekomstige bouwinitiatieven ligt dan ook op deze woningtypes.

2.2 Huurdersraad Destion

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

De Huurdersraad was sterk vervlochten met Destion. In het afgelopen jaar hebben we samen met de Huurdersraad gesproken over het belang van onafhankelijkheid en samengewerkt aan verzelfstandiging van de Huurdersraad. Eind december is de Huurdersraad een zelfstandige stichting geworden. Hierdoor is de onafhankelijke rol van belangenbehartiger van de huurders meer gewaarborgd.

De huidige samenwerkingsovereenkomst is in de nieuwe situatie niet langer passend. In 2025 wordt samen een nieuwe samenwerkingsovereenkomst ontwikkeld. De Huurdersraad heeft een jaarplan en een begroting voor 2025 gemaakt. Het jaarplan en de begroting zijn vastgesteld. De Huurdersraad beheert een eigen website waarop nieuwsberichten, vergaderverslagen, informatie en documenten m.b.t. de Huurdersraad te vinden zijn. Daarnaast brengt de Huurdersraad een nieuwsbrief uit.

De Huurdersraad wordt secretariael ondersteund door Destion.

In 2024 hebben 4 overlegvergaderingen met de Huurdersraad plaatsgevonden. Deze vergaderingen worden voorbereid met het dagelijks bestuur van de Huurdersraad. Naast de reguliere vergaderingen is de Huurdersraad intensief betrokken geweest bij de ontwikkeling van het koersplan en bij de dialogen in het kader van de visitatie. De prestatieafspraken voor 2025 met de 3 gemeenten, zijn tot stand gekomen in nauw overleg met de Huurdersraad.

2.2.1 Organisatiekosten Huurdersraad

De leden van de Huurdersraad ontvangen voor hun werk een vergoeding van Destion. Ook voor het opstellen en uitgeven van het magazine Huurdersraad en het onderhouden van een eigen website, heeft de Huurdersraad kosten gemaakt. De kosten die door of ten behoeve van de Huurdersraad Destion zijn gemaakt, worden door Destion vergoed. In 2024 is hiervoor in totaal € 20.229 uitgegeven dat uitkomt op € 8,60 per zelfstandige huurwoning.

In 2024 zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken en/of voor advies voorgelegd aan de Huurdersraad:

- Prestatieafspraken 2024 Destion en gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar
- Jaarlijkse huuraanpassing
- Jaarplan en begroting 2025
- Koersplan 2025-2029
- Statutenwijziging stichting Huurdersraad
- Visitatie 2019-2023
- Buurtverbeteringsfonds

2.3 Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden dat zich bij Destion heeft ingeschreven, kwam eind 2024 uit op 8.126 (2023: 7.400). Inschrijven bij Destion kan digitaal en kosteloos. Dit maakt het makkelijk en laagdrempelig. Het aantal actief woningzoekenden (woningzoekenden die op het woningaanbod hebben gereageerd) kwam in 2024 uit op 2.257 (2023: 2.042).

In onderstaand overzicht zijn woningzoekenden geduid, die een voorkeursplaats of geen specifieke voorkeur hebben aangegeven, daarbij opgemerkt, dat niet alle mensen bij het inschrijven als woningzoekende een dorp van hun voorkeur aangeven.

Voorkeursgemeente en gewenst woningtype dat woningzoekenden hebben aangegeven

Gewenste gemeente	Appartement	Gezinswoning	Klein app.	Kleine woning	Senioren-app.	Seniorenwoning	Woonwagen	Geen voorkeur	Totaal
Bergen	177	701	12	104	65	906	8		1.973
Gennep	330	709	29	164	90	616	4	3	1.945
Mook en Middelaar	343	650	51	126	89	333	2		1.594
Geen voorkeursgemeente	509	1.117	61	250	51	314	12	300	2.614
Eindtotaal	1.359	3.177	153	644	295	2.169	26	303	8.126

2.4 Doelgroepen passend laten wonen

Destion heeft veel (grote) gezinswoningen. Dit is 56% van het bezit. Dit is niet passend bij de doelgroepen die we nu en in de toekomst moeten huisvesten. De huishoudgrootte neemt verder af. Het aantal één- en twee persoons huishoudens, waaronder veel 70+ groeit extreem hard. In onze portefeuillestrategie tot 2040 houden we daar rekening mee. We voegen kleine woningen toe die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn, zoals levensloopbestendige woningen en appartementen. Daarnaast zullen we gezinswoningen gaan afstoten, zodat de portefeuille weer meer aansluit bij de behoefte van de huidige- en toekomstige huurders.

2.5 Overige belanghouders

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

2.5.1 Gemeenten

In 2024 zijn met de gemeente Bergen en de Huurdersraad nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2024-2028. Met de gemeenten Gennep en Mook en Middelaar zijn jaarafspraken gemaakt op de lopende meerjarige afspraken. Bij het overleg met de gemeente Gennep sluiten ook Mooiland en beide huurdersraden aan. Er zijn afspraken gemaakt over beschikbaarheid, betaalbaarheid & bereikbaarheid, kwaliteit & duurzaamheid, leefbaarheid, de sociaal maatschappelijke opgave en samenwerking. Sommige plannen kunnen eenvoudig worden gerealiseerd, maar voor bijvoorbeeld de bouw van nieuwe woningen zijn we afhankelijk van bouwlocaties. Momenteel worden in al onze gemeenten voldoende locaties aangeboden die interessant zijn voor het realiseren van sociale huurwoningen. Periodiek is er met de gemeenten een projectenoverleg, waarin alle initiatieven worden besproken.

2.5.2 Nationale prestatieafspraken (NPA)

Op 30 juni 2022 heeft minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Nationale prestatieafspraken gemaakt met Aedes, de Woonbond en de VNG.

In 2024 hebben Aedes, VNG en de minister van VRO de afspraken herijkt. De hernieuwde afspraken zijn nodig als gezamenlijke agenda tot 2035 in het licht van de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de kwaliteit, comfort en duurzaamheid van bestaande woningen en de leefbaarheid in wijken en buurten. In de Nationale prestatieafspraken wordt gesproken over de periode tot 2035 of tot en met 2034.

De prioriteit ligt bij het versnellen van de bouwopgave, het realiseren van middenhuurwoningen door woningcorporaties, het betaalbaar houden van sociale huurwoningen en scherpe samenwerkingsafspraken met wederkerigheid.

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

2.5.3 *Bestuurlijk/ambtelijk overleg*

Met de 3 gemeenten, Bergen, Gennep en Mook en Middelaar is in 2024 per gemeente op bestuurlijk en ambtelijk niveau overleg geweest. In deze overleggen is gesproken over de diverse bouwprojecten waarmee we in de gemeente doende zijn, maar ook over de sociale en maatschappelijke kwesties waarmee we als partijen te maken hebben. In reguliere netwerkoeverleggen bespreken we met gemeenten en andere maatschappelijke organisaties de kritische en schrijnende woonsituaties. Ook het huisvesten van statushouders, vluchtelingen uit Oekraïne en steeds vaker ook mensen die beschermd of begeleid moeten wonen, vraagt soms om verdergaand overleg.

2.5.4 *Hennepconvenant Limburg*

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

2.5.5 *Zorgorganisaties ouderenzorg en mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking*

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

De Zorggroep

De Zorggroep is vanaf het begin van deze eeuw een belangrijke belanghouder voor Destion. Deze zorgorganisatie huurt het woon-zorggebouw Maasduinen Staete in Nieuw Bergen en 2 groepswoningen voor 14 dementerende ouderen in woon-zorgzone Eldershof in Well.

In Maasduinen Staete bevinden zich aanleunwoningen, zorgappartementen, groepswoningen en commerciële ruimtes. Het gebouw is in 2001 specifiek gebouwd voor de zorgorganisatie. De Zorggroep heeft besloten de huurovereenkomst te laten expireren. De belangrijkste reden hiervoor is dat het gebouw niet aan de huidige normen en kwaliteitseisen van de Zorggroep kan voldoen. Het huurcontract loopt tot 2028. De Zorggroep aan de Lindenlaan in Bergen heeft een zorggebouw voor 40 bewoners gerealiseerd. Maar daarmee kan men niet aan de zorgvraag in Bergen tegemoetkomen en is men afhankelijk van het gebruik van een deel van Maasduinen Staete.

Destion en De Zorggroep hebben in 2024 gezamenlijk de opdracht opgepakt om te onderzoeken of Maasduinen Staete getransformeerd kan worden naar een vitale woongemeenschap, waarin bewoners elkaar kennen, zich verbonden voelen met elkaar, actief meedoen met activiteiten, zelf activiteiten organiseren en gezamenlijke ruimtes benutten en beheren.

Proteion

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

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

Dichterbij

Dichterbij is in de regio de grootste zorgverlener van zorg aan mensen met een verstandelijke beperking. Destion en Dichterbij hebben al vele jaren een goede samenwerking waar het gaat over het leveren van woonruimte en andere zorghuisvesting voor de cliënten van Dichterbij. Destion huisvest meer dan 100 van hen in verschillende woningen en groepswoningen. Om tijdig te kunnen anticiperen op de steeds veranderende huisvestingsvraagstukken, overleggen we regelmatig met Dichterbij over deze ontwikkelingen en wat Destion daarin kan betekenen. Zo is ook gesproken over de overname van groepswoningen van Dichterbij door Destion.

Stichting Helder-Beschermd Wonen

De stichting Helder-Beschermd Wonen huurt 2 groepswoningen aan de Leenherenstraat in Mook. Helder-Beschermd Wonen is een kleinschalige woonvoorziening voor acht bewoners. De bewoners zijn mensen met een verstandelijke beperking of een psychiatrische aandoening die 24/7 begeleiding nodig hebben. De woonvoorziening is een zo huiselijk mogelijke plek waar veiligheid, gezelligheid en aansluiten bij ieders mogelijkheden voorop staat. Door te zorgen voor zinvolle dagbesteding, passend en verrassend, laten ze elke bewoner zoveel mogelijk deelnemen aan het 'gewone' leven.

Stichting Helder-Beschermd Wonen wil al jaren het aantal groepswoningen uitbreiden. Hierover is van tijd tot tijd ook overlegd met Destion, maar helaas kunnen we nu nog niets voor hen betekenen. Wel is afgesproken dat wanneer zich een mogelijkheid aandient, wij dit met hen zullen oppakken.

2.5.6 *Maatschappelijke beheerstichtingen*

Stichtingen Bevordering Leefbaarheid Ouderen (BLO)

In verschillende dorpen exploiteert Destion ontmoetingsruimtes (zogenaamde huiskamers) voor ouderen. De realisatie van deze maatschappelijke voorzieningen heeft Destion voor haar rekening genomen, omdat we het welzijn van met name de oudere huurders – en natuurlijk ook dat van de andere ouderen in het dorp – willen versterken. De ontmoetingsruimtes waar ouderen bij elkaar komen, dragen daar aantoonbaar aan bij. Destion heeft de ontmoetingsruimte gerealiseerd, maar is voor de exploitatie ervan aangewezen op de inzet van de stichtingen Bevordering Leefbaarheid Ouderen. Er zijn stichtingen in Well, Ven-Zelderheide, Afferden, Milsbeek, Ottersum en Heijen. In 2023 is voor de bouw van een ontmoetingsruimte aan de Kalboerstraat in Gennep en de Rijksweg (Molenhoek Zuid) in Molenhoek een Subsidie Ontmoetingsruimte Ouderen bij de RVO aangevraagd en toegekend. Dat betekent dat voor de bouw van deze ontmoetingsruimte respectievelijk € 100.000 en € 150.000 subsidie is toegekend.

Stichting Multifunctioneel Centrum (MFC) Siebengewald

Destion verhuurt 3 MFC's: de Buun in Well, de Koppel in Middelaar en de Klaproos in Siebengewald. De Klaproos in Siebengewald wordt beheerd door Stichting MFC Siebengewald. De stichting bestaat uit 7 (bestuurs)leden inclusief een uitbater. De uitbater is het aanspreekpunt voor activiteiten, evenementen, planning ect. De overige verantwoordelijkheden aangaande het gebouw, zoals onderhoud, worden gedragen door de stichting.

Lijn 83 en Stichting Invitare

Met beide onderwijsinstellingen is samen met de gemeente Bergen overleg geweest over de brede school 'De Samensprong' in Nieuw Bergen. Het overleg betrof de aanhoudende klachten over het binnenklimaat en de noodzakelijke aanpassingen van het gebouw en de installaties daarvoor. Ondanks dat dit gebouw nog geen 20 jaar oud is, bleek aanpassing van verlichtingsarmaturen en luchtbehandelingsinstallaties noodzakelijk. Het project is inmiddels gerealiseerd en in 2024 feestelijk opgeleverd.

2.5.7 *Regionale Geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg*

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

De Regionale geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg bestaat uit 3 leden:

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

In 2024 zijn er geen klachten over Destion bij de geschillencommissie ingediend.
Het jaarverslag van de geschillencommissie wordt gepubliceerd op de website van Destion.

2.5.8 *Huurcommissie*

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

In 2024 zijn er geen klachten over Destion bij de Huurcommissie ingediend.

2.5.9 *Aedes, Vereniging van woningcorporaties*

Destion is in 2024 lid geworden van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties. Aedes behartigt de belangen van de aangesloten corporaties in Den Haag en Brussel en onderhoudt contacten met overheden en stakeholders. Via inhoudelijke programma's zorgt Aedes voor ontwikkeling en kennisuitwisseling in de sector.

2.5.10 *Volkshuisvestelijke samenwerkingsverbanden*

Destion opereert in de woningmarktregio Limburg. In 2024 maakte Destion deel uit van 2 regionale samenwerkingsverbanden in de corporatiesector, dit zijn:

- Domaas: samenwerkingsverband van 10 kleine Limburgse woningcorporaties
- Corpoconnect: HR-samenwerkingsverband van alle Limburgse woningcorporaties (opgeheven eind 2024)

3 Woningverhuur en verkoop

3.1 Huurprijsbeleid

In 2024 hebben we ons gehouden aan het huurbeleid zoals dat door de overheid is vastgesteld. Daarbij is ook de mogelijkheid benut om bij woningmutaties de huurprijs te harmoniseren naar het corporatiebeleid.

Huurharmonisatiebeleid

Destion harmoniseert op basis van het woningwaarderingsstelsel (WWS) de huurprijzen bij woningmutaties. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de verhouding t.o.v. de maximaal redelijke WWS-huurprijs. De streefpercentages voor 2024 zijn vastgesteld op 59% voor grondgebonden woningen en 67% voor appartementen en andere woongebouwen.

3.2 Huurverhoging 2024

Na een positief advies van de Huurdersraad is besloten om de huren op 1 juli 2024 met 4,3% en 5,8% te verhogen. De wettelijk toegestane individuele huurverhoging was 5,8%. Er zijn in 2024 geen inkomensafhankelijke huurverhogingen in rekening gebracht.

De woningen die in 2023 een wettelijke huurverlaging kregen, zijn in 2024 verhoogd met het maximale percentage van 5,8%.

3.3 Huurprijs 2024

Rekening houdend met de verkoop van woningen, de opgeleverde nieuwbouwwoningen, de huurharmonisatie bij mutatie en de prijsveranderingen door geleverde geriefsverbeteringen, kwam de gemiddelde huurprijs van Destion in 2024 uit op € 579,76 per woning. Met een gemiddeld aantal woningwaarderingspunten (WWS 31 december 2024) van 171 punten per woning komt dit neer op gemiddeld een percentage van 54% van de maximaal redelijke huurprijs.

3.4 Ontwikkeling woningvoorraad

De voorraad van de zelfstandige huurwoningen is in 2024 met 11 toegenomen. In 2024 hebben we 3 nieuwbouwprojecten opgeleverd met in totaal 22 sociale huurwoningen. In Milsbeek 11 appartementen (Bakkershof) en 8 levensloopbestendige woningen (Draaischijf) en in Ven-Zelderheide 3 levensloopbestendige woningen (Antoniusstraat).

In 2024 zijn 11 woningen verkocht vanuit de verkoopportefeuille. Dit betreffen 7 woningen in de gemeente Bergen, 1 woning in de gemeente Gennep en 3 woningen in de gemeente Mook en Middelaar. Hiervan zijn 8 woningen verkocht volgens Slimmer Kopen. Hierdoor is het totaal aantal verhuureenheden met 11 toegenomen. De volgende tabellen laten per gemeente en kernen een overzicht zien van de woningvoorraad op 31 december 2024, verdeeld naar huurprijsklassen.

*Woningvoorraad per gemeente naar prijsklasse per 31 december 2024**

Gemeente/ huurprijsklasse in €	< 454,47	454,47-650,43	650,43-697,07	697,07- 879,66	> 879,66	Totaal
Bergen	84	968	109	72	1	1.234
Gennep	17	430	57	59	4	567
Mook en Middelaar	64	418	46	14		542
Heumen		9				9
Totaal absoluut	165	1.825	212	145	5	2.352
Totaal relatief	7%	78%	9%	6%	0%	100%

* exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen De Zorggroep en Dichterbij

*Woningvoorraad **gemeente Bergen** naar prijsklasse per 31 december 2024**

Gemeente/ huurprijsklasse in €	< 454,47	454,47-650,43	650,43-697,07	697,07- 879,66	> 879,66	Totaal
Afferden	13	149	12	8		182
Nieuw Bergen en Bergen	39	471	65	49		624
Siebegewald	6	147	10	6		169
Well	22	143	16	9	1	191
Wellerlooi	4	58	6	0		68
Totaal absoluut	84	968	109	72	1	1.234
Totaal relatief	7%	78%	9%	6%	0%	100%

* exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen De Zorggroep en Dichterbij

Woningvoorraad **gemeente Gennep** naar prijsklasse per 31 december 2024*

Gemeente/ huurprijsklasse in €	< 454,47	454,47-650,43	650,43-697,07	697,07- 879,66	> 879,66	Totaal
Heijen	4	92	21	6		123
Milsbeek	1	130	2	23	4	160
Ven-Zelderheide	1	26	3	4		34
Ottersum	7	125	21	15		168
Gennep	4	57	10	11		82
Totaal absoluut	17	430	57	59	4	567
Totaal relatief	3%	76%	10%	10%	1%	100%

* exclusief Libermannhof en groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad **gemeente Mook en Middelaar** naar prijsklasse per 31 december 2024*

Gemeente/ huurprijsklasse in €	< 454,47	454,47-650,43	650,43-697,07	697,07- 879,66	> 879,66	Totaal
Molenhoek	33	171	35	5		244
Mook	31	217	12	5		265
Middelaar	0	27	1	5		33
Totaal absoluut	64	415	48	15	0	542
Totaal relatief	12%	77%	9%	3%	0%	100%

* exclusief groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad **gemeente Heumen** naar prijsklasse per 31 december 2024

Gemeente/ huurprijsklasse in €	< 454,47	454,47-650,43	650,43-697,07	697,07- 879,66	> 879,66	Totaal
Heumen		9				9
Totaal absoluut		9				9
Totaal relatief		100%				100%

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

Woningvoorraad **per gemeente** en type per 31 december 2024*

Gemeente /woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	Klein app.	Kleine woning	Woon-wagen	Sociaal pensioen	Totaal
Bergen	695	24	336	60	79	32	4	4	1.234
Gennep	267	0	162	86	48	0	0	4	567
Mook en Middelaar	259	6	76	66	106	25	4	0	542
Heumen					9			0	9
Totaal absoluut	1.221	30	574	212	242	57	8	8	2.352
Totaal relatief	52%	1%	24%	9%	10%	2%	0%	0%	100%

* exclusief Maasduinen Staete, Libermannhof, groepswoningen De Zorggroep en Dichterbij. Woningvoorraad Bergen per kern en type per 31 december 2024*

Woningvoorraad **gemeente Bergen** per kern en type per 31 december 2024*

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	Klein app.	Kleine woning	Woon-wagen	Sociaal pensioen	Totaal
Afferden	87	5	76	0	12	2	0	0	182
Nieuw Bergen/ Bergen	355	19	123	34	63	26	4	0	624
Siebengewald	103	0	55	2	3	2	0	4	169
Well	98	0	66	24	1	2	0	0	191
Wellerlooi	52	0	16	0	0	0	0	0	68
Totaal absoluut	695	24	336	60	79	32	4	4	1.234
Totaal relatief	56%	2%	27%	5%	6%	3%	0%	0%	100%

* exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen De Zorggroep en Dichterbij

*Woningvoorraad Gemeente Gennep per kern en type per 31 december 2024**

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	Klein app.	Kleine woning	Woon-wagen	Sociaal pension	Totaal
Heijen	79	0	42	0	2	0	0	0	123
Gennep	6	0	16	49	7	0	0	4	82
Milsbeek	77	0	52	0	11	0	0	0	140
Ven-Zelderheide	15	0	18	0	1	0	0	0	34
Ottersum	90	0	34	37	7	0	0	0	168
Totaal absoluut	267	0	162	86	28	0	0	4	547
Totaal relatief	49%	0%	30%	16%	5%	0%	0%	1%	100%

* *exclusief* Libermannhof en groepswoningen *Dichterbij*

*Woningvoorraad Gemeente Mook en Middelaar per kern en type per 31 december 2024**

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	Klein app.	Kleine woning	Woon-wagen	Sociaal pension	Totaal
Molenhoek	102	0	24	60	54	0	4	0	244
Mook	144	6	32	6	52	25	0	0	265
Middelaar	13	0	20	0	0	0	0	0	33
Totaal absoluut	259	6	76	66	106	25	4	0	542
Totaal relatief	48%	1%	14%	12%	20%	5%	1%	0%	100%

* *exclusief* groepswoningen *Dichterbij*

Woningvoorraad Heumen en type per 31 december 2024

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

3.5 Woningmutaties en leegstand

De huurderiving en leegstand als gevolg van woningmutaties is het laatste jaar toegenomen. Naast een groter aandeel oudere huurders die lang hebben gehuurd en de woning verlaten, muteren ook veel woningen die gedateerd en kwalitatief slecht zijn en regelmatig veel zelf aangebrachte veranderingen hebben die de nieuwe huurder niet wenst over te nemen. In 2024 bedroeg de woningleegstand 0,71% (2023 0,69%).

Bovenstaande heeft effect op een toename en duur van de leegstand. De hogere mutatiegraad en omvangrijke renovaties bij mutaties van gedateerde woningen spelen hierin een rol.

In 2024 zijn van 191 woningen de huurovereenkomsten geëindigd (2023: 146). Bij een deel van de geëindigde huurovereenkomsten hebben er geen mutatiwerkzaamheden plaatsgevonden, zoals mutaties bestemd voor verkoop, woningruil of garage. In 2024 hebben 182 huurders de sleutel gekregen van hun nieuwe woning (2023: 168). Van de 182 nieuwe huurders betrokken er 22 een nieuwbouwwoning.

De mutatiegraad komt in 2024 uit op 7,7%. Alle toegewezen woningen behoren tot de categorie sociale huurwoningen.

De volgende tabellen laten per gemeente en dorp zien welke soorten woningen in 2024 verhuurd werden.

Woningverhuringen 2024

Gemeente/kern	Gezins woning	Gezins app.	Senioren woning	Senioren app.	Klein app.	Kleine woning	Woon-wagen	Sociaal pension	Totaal
Bergen	30	3	31	6	8	1		2	81
Afferden	6	2	7		3				
Bergen									
Nieuw Bergen	16	1	13	1	5	1			
Siebegewald	3		3					2	
Well	5		5	5					
Wellerlooi			3						
Gennep	18		22	9	17			2	68
Gennep			1	6	3			2	
Heijen	5		1		1				
Milsbeek	7		14		13				
Ottersum	3		3	3					
Ven-Zelderheide	3		3						
Heumen					1				1
Heumen					1				
Mook en Middelaar	6	1	4	4	15	1	1		32
Middelaar			1						
Molenhoek	1		3	4	6		1		
Mook	5	1			9	1			
Eindtotaal	54	4	57	19	41	2	1	4	182

3.6 Toewijzen van woningen

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

Bij het toewijzen van levensloopbestendige nieuwbouwwoningen maken we gebruik van maatwerktoewijzingen. Hier wijzen we de woningen met voorrang toe aan oudere, lang-hurende huurders van Destion die in het dorp/de gemeente wonen waar de woningen zijn gerealiseerd. Dit is in 2024 bij 4 van de in totaal 11 opgeleverde levensloopbestendige nieuwbouwwoningen gebeurd.

Vrijkomende huurwoningen zijn in 2024 op 3 manieren aangeboden en gepubliceerd:

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

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

In 2024 heeft Destion zich aangesloten bij een nieuw woonruimteverdeelsysteem Thuis In Limburg. Een efficiënt en gebruiksvriendelijk systeem voor woningzoekenden. Dit systeem is speciaal gemaakt voor woningcorporaties en biedt voor woningzoekenden een breed aanbod aan huurwoningen. Niet alleen van Destion, maar van alle woningcorporaties die hieraan deelnemen. Daarnaast biedt het diverse toewijzingsmogelijkheden om verschillende doelgroepen gelijke kansen te kunnen bieden.

3.6.1 Europese beschikking

Jaarlijks moeten we minimaal 92,5% van onze vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan eenpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 47.699 of meerpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 52.671 (prijspeil 2024). We mogen 7,5% toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. Deze ruimte gebruiken we voor onze trouwe huurders die willen doorstromen.

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

In 2024 zijn we binnen de 7,5% gebleven. Er zijn 5 woningen toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. Per saldo is dit 2,75% van onze sociale huurwoningtoewijzingen in 2024.

3.6.2 Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten aan ten minste 95% van de huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag, woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens verhuren. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is. Destion kiest primair voor de nullijn. We hebben in 2024 alle woningen passend toegewezen.

3.6.3 Woningruil

Voor huurders van Destion is het onder voorwaarden mogelijk om hun huurwoning te ruilen. Hiermee willen we de woonkeuzevrijheid en mobiliteit van onze huurders bevorderen zonder dat men zich daarvoor hoeft in te schrijven. De website van Destion is voorzien van een 'prikbord' waarop iemand de gewenste ruiling kenbaar kan maken. In 2024 hebben op basis van woningruil 7 huishoudens met elkaar gewisseld van woning.

3.6.4 Woningaanbod 2024

De onderstaande tabellen laten per gemeente het aantal geadverteerde woningen en reacties per dorp en woningtype in 2024 zien. De woningen die zijn verkocht, geruild en de woningen die zijn aangeboden aan urgenten of statushouders zijn hierin niet opgenomen. We zien dat het gemiddeld aantal reacties in alle 3 de gemeenten verder is toegenomen. De gemiddelde inschrijftijd is iets gedaald ten opzichte van vorig jaar. In 2024 bedroeg deze 83 maanden. Het jaar ervoor was dit 88 maanden. Dit varieert enorm per dorp en type woning, met een spreiding van 1 maand tot ruim 16 jaar.

Reacties 2024 gemeente Mook en Middelaar

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Mook en Middelaar	19	4.315	77	35
Middelaar	1	158	2	2
Molenhoek	9	1.913	59	30
Mook	9	2.244	104	44

Reacties 2024 gemeente Bergen

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Bergen	50	8.355	82	35
Afferden	10	1.543	70	27
Bergen	1	199	99	78
Nieuw Bergen	24	4.552	92	41
Siebengewald	4	665	67	55
Well	9	1.144	60	12
Wellerlooi	2	252	52	46

Reacties 2024 gemeente Gennep

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Gennep	35	6.697	86	52
Gennep	2	486	82	64
Heijen	4	846	64	46
Milsbeek	20	3.640	86	50
Ottersum	6	1.185	86	55
Ven-Zelderheide	3	540	113	61

Reacties 2024 gemeente Heumen

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Heumen	1	218	110	63
Heumen	1	218	110	63

De wachttijd is de tijd tussen een eerste reactie van de woningzoekende op een woning tot het moment dat deze een woning accepteert. Deze tijd meet de reële en actieve zoektijd en is aanmerkelijk korter dan de inschrijftijd. Zo zien we dat deze tijd in Bergen en Mook en Middelaar 35 maanden bedraagt, in Gennep ligt deze hoger met 52 maanden. De wachttijden variëren per woning van nihil tot ruim 8 jaar.

3.7 Woonfraude

Destion opereert in kleine kernen met een sterke sociale controlestructuur, waardoor de kans op woonfraude relatief klein is, maar niet volledig uitgesloten kan worden. Onze medewerkers blijven waakzaam en signaleren actief op mogelijke fraude-indicatoren. In 2024 is het melden van woonfraude via onze website vereenvoudigd en is anonieme melding nu ook mogelijk. Voor één woning is een gerechtelijk vonnis verkregen, waarna ontruiming heeft plaatsgevonden.

3.8 Huisvesten vergunninghouders

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

Gehuisveste vergunninghouders per gemeente in 2024

Gemeente	Woningen	Statushouders gemeentelijke taakstelling	Statushouders geplaatst door Destion
Bergen	3	24	16
Gennep	1	15	5
Mook en Middelaar	5	11	11
Totaal	9	50	32

3.9 Begeleid en beschermd wonen

Destion heeft met de 3 gemeenten afspraken gemaakt over de huisvesting van kwetsbare mensen. Het betreft hier meestal mensen die niet in staat zijn zelfstandig te wonen, zonder dat ze daarbij passende ambulante begeleiding en ondersteuning ontvangen. Deze personen verbleven in een 24-uurs Beschermd Wonen-voorziening en stromen door naar Beschermd Thuis of rechtstreeks naar wonen met individuele begeleiding. Ook kan het gaan om uitstromers uit de

maatschappelijk opvang of uit bijvoorbeeld een GGZ-kliniek. Afgelopen jaar is regionaal tussen woningcorporaties, zorgaanbieders en gemeenten veel overleg gevoerd over de groep Beschermd Wonen en de platforms die voor verdeling zorgdragen. Destion heeft in 2024 5 woningen toegewezen voor Beschermd Thuis.

3.10 Huurbetaling en huurincasso

Destion hanteert een proactief incassobeleid en doet dit vooral ten behoeve van de huurder om te voorkomen dat een achterstand ontstaat of verder oploopt. Zodra een betalingsachterstand wordt waargenomen, nemen medewerkers van Destion contact met de huurder op om te voorkomen dat ze in betalingsproblemen komen en de (financiële) problemen oplopen.

Met een percentage van 0,51% op 31 december 2024 is de huurachterstand hoger dan 2023 (0,38%), zelfs zonder de grote huurachterstand van een zorgaanbieder die begin 2025 betaald heeft. Het aantal huurachterstanden is eind 2024 met 13 gestegen ten opzichte van vorig jaar naar 77 huishoudens. Het aantal huurders met een betalingsregeling is eind 2024 met 1 gedaald ten opzichte van vorig jaar naar 20.

Ondanks alle inspanningen komt het helaas wel eens voor dat we de kantonrechter vragen om ontbinding van de huurovereenkomst vanwege een te hoge huurachterstand. Af en toe in combinatie met een overlastzaak. In 2024 zijn meerdere huurovereenkomsten door de rechter ontbonden, waarna de betrokken huurders een tijdelijk huurcontract voor voortgezet gebruik hebben gekregen. Enkele van hen hebben later zelf de huurovereenkomst opgezegd. In 2024 zijn er geen vonnissen uit datzelfde jaar ten uitvoer gebracht. Wel is er bij één huurder een vonnis uit 2023 ten uitvoer gelegd vanwege langdurige onoplosbare huurachterstand.

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

3.10.1 Vroegsignalering

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

3.11 Huurprijzen nieuwbouwwoningen

Destion richt zich bij de bouw van nieuwe huurwoningen uitsluitend op sociale huurwoningen. Alle aanvangshuren van sociale nieuwbouw huurwoningen worden bepaald op basis van het woningwaarderingssysteem. Het aantal woningwaarderingpunten, vermenigvuldigd met het (op basis van maximaal redelijke huur vastgestelde) streefhuurpercentage van Destion, bepaalt de aanvangshuurprijs.

3.12 Verkoopbeleid bestaande woningen

Destion heeft woningen gelabeld voor verkoop bij mutatie. De woningen zijn in het verleden aangeboden aan de zittende huurders. Per 31 december 2024 heeft Destion nog 242 woningen in de verkoopportefeuille. Allemaal eengezinswoningen, zijnde vrijstaande woningen, helft van een twee-onder-één-kap en een aangebroken blok.

Huurders van Destion hebben voorrang op het aanbod van vrijkomende woningen. In gemeente Gennep hebben daarna huurders van Mooiland een voorrangpositie. Dit geldt ook voor de huurders van Woonzorg Nederland in de gemeente Mook en Middelaar. De woningen worden aangeboden als 100% eigendom of onder het product Slimmer Kopen waarbij 10%, 20% of 30% korting wordt gegeven. In 2025 wordt de verkoopportefeuille herijkt en onderzoeken we welke verkoopproducten Destion wil aanbieden.

3.12.1 Verkoopresultaat 2024

De verkoop van het aantal bestaande huurwoningen was in 2024 iets lager dan in de meerjarenbegroting opgenomen (15 woningen). De daadwerkelijke notariële overdracht (verkoop) kwam uit op 11 woningen.

Van deze 11 woningen zijn er 8 met Slimmer Kopen® verkocht en 3 regulier en 7 kopers kwamen vanuit een thuiswonende situatie.

De totale verkoopopbrengst kwam in 2024 uit op € 2.188.025. De gemiddelde verkoopprijs per woning was € 199.900. Door het verder aantrekken van de verkoopmarkt zien we dat de gemiddelde verkoopprijs t.o.v. vorig jaar (€ 190.500) weer hoger is geworden. De totale Slimmer Kopen®-korting die dit jaar werd verstrekt, bedroeg € 615.225.

3.12.2 *Regulier en Slimmer Kopen®*

Destion verkoopt de woningen regulier maar veel woningen worden met het MGE-koopproduct Slimmer Kopen® verkocht. Met deze tussenvorm kan men de woning onder bepaalde voorwaarden met hoge korting kopen. De extra korting kan tot maximaal 30% oplopen. De koper bepaalt zelf de hoogte van de korting. Op basis van deze korting zijn er wettelijke afspraken middels fair-value, over de verdeling van de winst of verlies bij verkoop. In 2024 is de korting van 4 onder Slimmer Kopen® verkochte woningen afgekocht. Hierbij hebben we in totaal € 422.750 ontvangen.

Met de gemeenten Gennep en Mook en Middelaar zijn afspraken gemaakt over eventuele terugkoop van verkochte woningen als de nieuwbouwproductie achterblijft bij het aantal verkochte woningen. In 2024 zijn geen Slimmer Kopen® woningen teruggekocht. Dit is geen juridische verplichting en niet het beleid van Destion.

3.12.3 *Erfpacht en overige*

Tot 2016 zijn er ook woningen met een erfpachtconstructie verkocht. In 2024 is een erfpacht afgekocht (€ 76.125). Eind 2024 wordt er nog bij 6 woningen een maandelijkse canon in rekening gebracht. In 2024 is een stukje grond van een huurwoning in Ven-Zelderheide verkocht aan Waterschap Limburg voor € 100.000.

3.13 Aanpak overlast

Als verhuurder moeten we onze huurders een goed woongenot bieden. Behalve dat we zorgen voor kwalitatief, betaalbare, goed onderhouden en energiezuinige woningen, zetten we ons in voor het oplossen van eventuele (buren)overlastsituaties. Burenoverlast kan in bepaalde omstandigheden ernstige vormen aannemen, het woongenot aantasten en effect hebben op de leefbaarheid in de omgeving. De wijkconsulent signaleert proactief op kwetsbare situaties in de wijken en dorpen en acteert hierop.

Bij complexe overlastsituaties werken we samen met gemeenten en de sociale en maatschappelijke organisaties uit het Sociaal Domein. De samenwerkingsvormen verschillen per gemeente en hebben allemaal als doel het beëindigen van de overlast. Hierin wordt nauw samengewerkt met betrokken partijen, zoals gemeenten, welzijnspartijen, politie en waar nodig het Zorg- en Veiligheidshuis.

Helaas constateren we een toename van overlastzaken, mede door het stijgende aantal kwetsbare huurders die langer zelfstandig moeten blijven wonen. Als betrokkenen niet mee willen werken, bemoeilijkt dit het inschakelen van de juiste zorg en ondersteuning.

Drugsoverlast

Destion heeft het Henneconvenant Limburg medeondertekend en daarmee gekozen voor een actief antidrugsbeleid. In deze overeenkomst die door bijna alle maatschappelijke organisaties in Limburg is ondertekend, zijn de handhavingsafspraken bij drugshandel vastgelegd. Wanneer een sluiting van een woning wordt bevolen naar aanleiding van een drugsvondst in een huurwoning van Destion, ontbinden wij de huurovereenkomst. In 2024 heeft er één sluiting plaatsgevonden op basis van drugsvondsten.

4 Vastgoed en woonomgeving

4.1 Vastgoedsturing

In het koersplan 'Samen Thuis Geven' is opgenomen dat Destion vastgoedsturing gaat implementeren. De beleidsachtbaan van Rigo wordt hierbij als uitgangspunt genomen. Het koersplan zelf is hierin de eerste stap. De volgende stap is dat Destion in 2024 is gestart met de voorbereidingen van een portefeuillestrategie 2025-2040.

De woonzorgbehoefte onderzoeken en volkshuisvestelijke programma's van gemeenten en analyses van het eigen bezit hebben een beeld gegeven van de toekomstige behoefte en daarmee de opgave waarvoor we staan.

Destion werkt toe naar een wensportefeuille in 2040. De demografische ontwikkeling laat zien dat de huishoudgrootte verder afneemt en dat de vergrijzing vooral in onze gemeenten sterk toeneemt. Dat betekent dat we op basis van deze informatie meer kleinere woningen moeten bouwen en dat er meer diversiteit moet komen. Anderzijds betekent dat ook dat we te veel grote eengezinswoningen hebben, waar we iets mee moeten. Voor ons bezit gaan we wijkvisies en complexbeheerplannen opstellen waardoor we in de toekomst de juiste ingrepen kunnen doen in onze wijk, complexen en woningen, zodat onze huurders samen prettig kunnen wonen in een wijk en woning die bij hen past.

4.2 Kwaliteit bestaande woningvoorraad

Destion streeft naar een goede bouwtechnische en functionele kwaliteit van haar woningen en woongebouwen. Om de kwaliteit op het goede niveau vast te houden, wordt er jaarlijks veel geïnvesteerd in het uitvoeren van onderhoud en het verduurzamen van het bezit. Het exterieur wordt met planmatig- en groot onderhoud op peil gehouden terwijl het interieur vooral bij mutatie en vraaggestuurd wordt aangepakt. Dit laatste houdt in dat huurders zelf bepalen wanneer de planmatige onderhoudswerkzaamheden binnen de woning worden uitgevoerd. Dit reduceert voor een groot deel de overlast voor de huurder, maar brengt wel budgetrisico's met zich mee. Budgetbewaking is hierbij van belang.

Het uitvoeren van onderhoud doen we enerzijds met eigen vakmensen en anderzijds met bedrijven die al jaren voor Destion werkzaam zijn. In 2024 is bijna het volledige budget onderhoud uitgegeven aan de onderstaande onderhoudssoorten.

Totaaloverzicht onderhoudskosten 2024

Soort onderhoud	Begroot	Gerealiseerd	Verschil
Contractonderhoud	909.471	832.254	77.217
Klachtenonderhoud	492.000	537.328	-45.328
Mutatieonderhoud	501.500	531.037	-29.537
Basispakket serviceonderhoud en overige onderhoudskosten	82.000	63.689	18.311
Planmatig onderhoud	6.509.836	5.218.010	1.291.826
Totaal	8.494.807	7.182.318	1.312.489
Totaal in winst- en verliesrekening		7.182.318	

Exclusief toegerekende organisatiekosten

In 2024 zijn bovenstaande onderhoudssoorten toegepast voor de begroting en bewaking. In het budget planmatig onderhoud zijn ook een drietal groot onderhoudsprojecten opgenomen. Het uitvoeren van BKT (badkamer, keuken en toilet) -renovaties bij zowel mutatie als vraaggestuurd wordt begroot en gerealiseerd binnen het planmatig onderhoud.

4.3 Contractonderhoud

Voor het uitvoeren van onderhoud aan bepaalde bouwonderdelen c.q. bouwelementen in en aan woningen en gebouwen zijn contracten afgesloten. Denk hierbij aan cv-ketels, warmtepompen, liften, brandmeldinstallaties, automatische deuren etc. Het onderhoud aan onze gemeenschappelijke plantsoenen en tuinen is ook opgenomen binnen contractonderhoud.

Deze contracten worden allemaal voor een bepaalde tijd overeengekomen waardoor ze een planmatig karakter hebben. De kosten die we aan contractonderhoud hebben uitgegeven in 2024 bedragen € 832.254.

Contractonderhoud per kostensoort 2024

Werkzaamheden	Kosten
Verwarmingsinstallaties	353.638
Liften	58.737
Brandmeldinstallaties	34.299
Beplanting, groenonderhoud	216.511
Riolering	41.221
Dakbedekking en dak begroeiing	23.815
Diversen, zoals legionella, advies, elektrotechnische installaties	104.033
Totaal	832.254

4.4 Dagelijks Onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit 3 soorten onderhoud, namelijk het basispakket serviceonderhoud, het klachtenonderhoud en het mutatieonderhoud. Deze onderhoudsvormen zijn niet cyclisch en worden over het algemeen vooraf niet gepland. Bij het basispakket serviceonderhoud voeren we het zogenaamde huurderonderhoud kosteloos uit. Op basis van het Besluit kleine herstellingen komt dergelijk onderhoud normaal gesproken voor rekening van de huurders. Klachtenonderhoud zijn de kosten voor het herstellen van reparatieverzoeken die door onze huurders worden gemeld. Deze reparatieverzoeken zijn vooral een gevolg van slijtage, calamiteiten en gedrag van huurders. Het mutatieonderhoud betreft de kosten voor de werkzaamheden die uitgevoerd worden als een huurder de huur heeft opgezegd. Om de woning volgens onze basiskwaliteit gereed te maken voor een nieuwe huurder, wordt mutatieonderhoud uitgevoerd.

Het uitvoeren van klachten- en serviceonderhoud wordt vooral door onze eigen vakmannen gedaan. Dit geldt ook voor het mutatieonderhoud als de werkzaamheden in bewoonde staat uitgevoerd kunnen worden en niet te omvangrijk zijn. Indien bij mutatie grote ingrepen gedaan moeten worden, bijvoorbeeld een BKT-renovatie, maken we gebruik van een drietal aannemers. Voor de BKT-renovaties hebben we vaste prijsafspraken gemaakt met deze aannemers. Overige werkzaamheden worden uitgevoerd op regie basis tegen afgesproken uurtarieven. Deze uurtarieven zijn vastgelegd in een raamovereenkomst.

Onderstaand een overzicht van de gerealiseerde kosten voor het dagelijks onderhoud in 2024 t.o.v. 2023 per soort onderhoud per verhuureenheden (vhe). Ondanks dat de totale kosten hoger zijn dan begroot, is er minder uitgegeven dan in 2023.

Klachten- en mutatieonderhoudskosten en basispakket service onderhoud 2024

Kosten in € per vhe/jaar	2024	2024 per vhe	2023	2023 per vhe
Klachtenonderhoud	537.328	208	618.847	241
Basispakket serviceonderhoud en ov. onderhoudskosten	63.689	25	82.026	32
Mutatieonderhoud	531.037	206	635.748	247
Totaal	1.132.054	439	1.336.621	520

In 2024 zijn 163 woningen gemuteerd van een vertrekkende huurder naar een nieuwe huurder. Dit is 37% hoger dan in 2023. De kosten vielen daarentegen gemiddeld lager uit. Dit is te verklaren doordat er sprake was van relatief veel kleine mutaties die in eigen beheer uitgevoerd zijn.

In 2024 zijn voor alle soorten onderhoud 4.270 werkopdrachten verstrekt. Dit zijn 95 werkopdrachten minder dan in 2023. 54% van de werkopdrachten was bestemd voor de eigen dienst en 46% voor derden. In 2023 was de verhouding 38% voor eigen dienst en 62% voor derden. Het gemiddelde komt hiermee uit op 1,56 werkopdracht per woning.

In onderstaande tabel staat per onderhoudscategorie aangegeven hoeveel werkopdrachten er zijn verstrekt. Te zien is dat het grootste aandeel opdrachten dat is verstrekt betrekking had op het klachtenonderhoud.

Verstreckte werkopdrachten per kostensoort 2024

Werkopdrachten	Derden	Eigen dienst	Totaal
Basispakket serviceonderhoud	2	31	33
Klachtenonderhoud	943	1982	2925
Contractonderhoud	137	0	137
Planmatig onderhoud	616	39	655
Mutatieonderhoud rekening huurders	3	1	4
Mutatieonderhoud	180	249	429
Medische aanpassingen	0	5	5
Verzekeringen	75	1	76
Garantie	6	0	6
Totaal	1.962	2.308	4.270

4.5 Planmatig onderhoud en Groot onderhoud

4.5.1 Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud is het onderhoud dat cyclisch uitgevoerd wordt. Het betreft vooral onderhoud aan de schil van ons bezit en aan installaties in de woningen en woongebouwen. In 2024 bestond het planmatig onderhoud uit 80 planmatig onderhoudsprojecten, 3 groot onderhoudsprojecten en een aantal verzamelprojecten t.b.v. BKT-renovaties, cv-vervangingen, legionella, asbest, elektrische installaties en rookmelders.

Eind 2024 is het groot onderhoudsproject 32 woningen Merel- en Meeuwstraat geclassificeerd als ingrijpend verbeteren in plaats van onderhoud. Dit betekent dat het gehele project als investering geclassificeerd mag worden. Hierdoor is een bedrag van € 726.000 geboekt van onderhoud naar investering. Dit verklaart voor een groot deel de lagere gerealiseerde onderhoudskosten dan begroot.

Een aantal projecten zijn niet gereedgekomen in 2024 waardoor de uitgaven, zo'n € 560.000, in 2025 vallen. Dit betreft het vervangen van een 4-tal liften vanwege lange levertijden, het vervangen van de collectieve cv-ketels op de Singel in Molenhoek vanwege levertijd en capaciteit en de groot onderhoudsprojecten Lindeboom in Mook en Merel- Meeuwstraat in Nieuw Bergen. Deze laatste 2 projecten zijn pas in het laatste kwartaal van 2024 in uitvoering gegaan vanwege de verplichtingen vanuit de ontheffing natuurwet.

Planmatig onderhoud per kostensoort 2024

Werkzaamheden	Kosten
Adviesdiensten	167.218
Asbest	158.557
BKT-renovaties	1.408.506
Kozijnen, ramen, deuren, overstek, luifels en zonwering	83.892
Buitenschilderwerk en beglazing, binnen schilderwerk en -inrichting	1.385.452
Daken, dakgoten, hwa, dakramen, -luiken en -vensters	1.147.396
Metsel- en voegwerk	28.071
Cv-ketels incl. warmwatervoorziening en warmtepompen	507.824
Klimaatbeheersingsinstallaties	129.074
Liftinstallaties en automatische deuren	68.240
Diversen	72.918
Diverse installaties	31.489
Terreininrichting	29.373
Totaal	5.218.010

4.5.2 Groot onderhoud woningen

Begin 2024 is het groot onderhoudsproject 16 woningen Esdoornstraat 1 t/m 31 in Heijen opgeleverd. Bij deze woningen zijn kozijnen, daken en het voegwerk vervangen. Tevens zijn de woningen voorzien van mechanische ventilatie. Het vernieuwen van badkamer, keuken en/of toilet, indien noodzakelijk en gewenst door de huurder, werd ook in het project uitgevoerd.

Daarnaast zijn in 2024 nog een tweetal groot onderhoudsprojecten in uitvoering gegaan: 32 woningen Merel-Meeuwstraat in Nieuw Bergen (identiek aan de 16 woningen in Heijen), en 60 woningen Lindeboom in Mook. Beide projecten zijn gestart eind 2024 en worden in 2025 opgeleverd.

4.5.3 Groot onderhoud installaties

In mei 2024 is het grootschalig onderhoud aan de klimaatinstallatie van de brede school de Samensprong in Nieuw Bergen gereedgekomen en opgeleverd. De eerste voorbereidingen van dit grote en intensieve project zijn gestart in 2021. In 2022 is een aanbesteding gehouden waarna de firma Giesen uit Nieuw Bergen is gecontracteerd voor de uitvoering van het werk. Met de uitvoering is begonnen in de meivakantie van 2023 en de oplevering vond in 2024 plaats. Op 3 juni heeft er een feestelijke oplevering plaats gevonden met alle betrokkenen in het project. In het bijzijn van leerlingen en leerkrachten is een wandplaquette, geschonken door Installatiebedrijf Giesen, Schildersbedrijf Creemers en Destion, onthuld door de wethouder van de gemeente Bergen en de directeur-bestuurder van Destion.

4.6 Duurzaamheid

Destion ontving in 2024 de duurzaamheidsprijs van Republiq. Destion is winnaar geworden in de categorie kleine corporaties omdat Destion de grootste CO₂-reductie heeft gerealiseerd in het jaar ervoor. We zijn de beste van Nederland op dit gebied en zijn erg blij dat we deze prijs in ontvangst mochten nemen.



De duurzaamheidsprijs is een aanmoediging van Republiq, een vastgoedadviesbureau, aan de corporatiesector om te blijven verduurzamen en de CO₂-uitstoot van de woningen terug te dringen.

Sinds jaren plaatst Destion zonnepanelen op haar woningen. Je zou kunnen zeggen dat dit heeft bijgedragen aan de besparing. Maar uiteindelijk speelt ook het bewonersgedrag een grote rol om daadwerkelijk een reductie van de CO₂-uitstoot te realiseren. Onze prijs is dan ook mede te danken aan onze bewoners door het zuiniger omgaan met energie!

4.6.1 Zonnepanelen

Inmiddels zijn we 5 jaar, sinds 2020, bezig met het plaatsen van zonnepanelen op de woningen van Destion. We zijn begonnen met het aanbrengen van panelen op de woningen met het slechtste EI-label. Op alle woningen worden zo mogelijk 6 zonnepanelen kosteloos geplaatst. De huurders krijgen daarbij de mogelijkheid om tegen een zeer geringe huurverhoging extra zonnepanelen te laten plaatsen tot een maximum van 12 panelen. Uiteraard moet het dak daarvoor geschikt zijn. Het extra aantal zonnepanelen wordt in samenspraak met de huurders bepaald. In 2024 hebben we een continue, lichte prijsdaling van ongeveer 5% gezien voor de zonnepanelen, terwijl de installaties steeds meer stroom op kunnen wekken.

In 2024 zijn er 480 woningen voorzien van zonnepanelen. Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2023. Bij ongeveer 70% van de 480 woningen zijn, waar mogelijk, op verzoek van de bewoners extra panelen aangebracht. Dit is een flinke daling ten opzichte van voorgaande jaren. Het totaal aantal panelen dat in 2024 is geplaatst, bedraagt 3.558 stuks, gemiddeld 7,4 panelen per woning. In veel gevallen diende de meterkast vernieuwd te worden vanwege de plaatsing van zonnepanelen. Dit was in 2024 in 45% van de woningen aan de orde, een flinke afname ten opzichte van voorgaande jaren. Dit komt doordat inmiddels bijna alle woningen (met uitzondering

van de appartementen) voorzien zijn van zonnepanelen en er dus ook relatief jonge woningen voorzien worden van zonnepanelen. Deze woningen hebben vaak een meterkast die al geschikt is, en dus niet vervangen hoeft te worden.

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

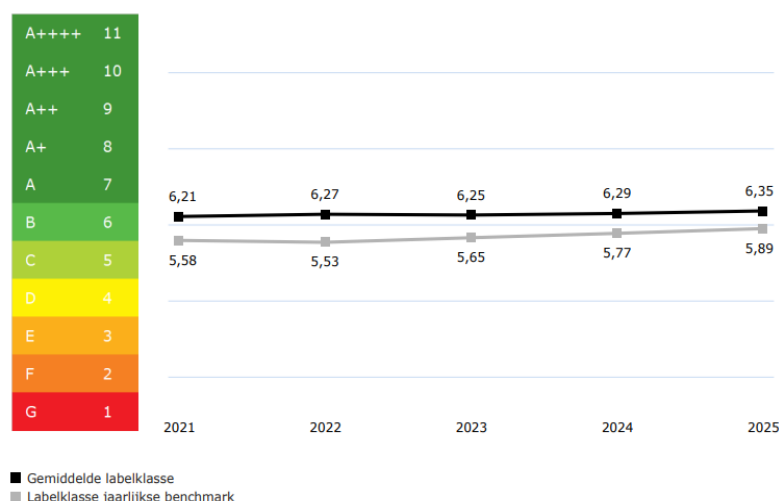
4.6.2 EPA-label Destion

Begin 2024 hebben we een overeenkomst gesloten met Vooruit om de opnames t.b.v. energielabels uit te voeren en de data te beheren. Destion heeft nog 35 woningen zonder geregistreerd energielabel. Bij mutatie worden deze woningen opgenomen en voorzien van een energielabel. Voor het opnemen van een woning is bewijslast nodig van toegepaste materialen en producten. Dit geldt voor bestaande woningen maar ook voor nieuwbouw. Voor betrokken medewerkers van Destion is in 2024 een training gehouden over het aanleveren van bewijslast.

Tijdens groot onderhoudsprojecten streven we ernaar om de woningen zo te verduurzamen dat ze voldoen aan de Isolatie Standaard. Eind 2024 voldoet ruim 13 % van ons bezit aan de Isolatie Standaard.

Destion levert jaarlijks haar data aan bij Atriensis voor de energiemonitor. Dit jaar deden 123 corporaties mee aan de Atriensis Energiemonitor. Qua gemiddelde labelklasse is Destion op nummer 28 geëindigd. Daarnaast is er ook gekeken naar de resultaten per regio. Destion behoort tot de regio Zuidoost en van de 38 corporaties in deze regio is Destion geëindigd op plek 12.

Gemiddelde labelklasse



Labelklasseverdeling

	NEN 7120	NEN 7120 NV	NTA 8800	Woningen
A++++	0	0	18	18
A+++	0	0	49	49
A++	0	34	14	48
A+	0	21	18	39
A	0	745	180	925
B	0	461	244	705
C	0	311	189	500
D	0	25	16	41
E	0	0	4	4
F	0	1	1	2
G	0	1	0	1
Totaal	0	1.599	733	2.332

Bron: Atriensis Energiemonitor

4.7 Opgeleverde woningen in 2024

In 2024 zijn appartementen en levensloopbestendige woningen opgeleverd. Met deze realisatie zijn er met name in het appartementencomplex jongeren bijgekomen als huurder bij Destion. Alle opgeleverde woningen vallen binnen de Daeb-activiteiten van Destion.

Ven-Zelderheide, Antoniusstraat

Bouwplan

3 levensloopbestendige woningen

De bouw van deze woningen is goed verlopen. De woningen zijn eind februari 2024 aan de huurders opgeleverd.

Milsbeek, Draaischijf

Bouwplan

8 levensloopbestendige woningen

Dit bouwplan van tweemaal 4 levensloopbestendige woningen is op initiatief van Destion ontwikkeld. Op verzoek van Destion heeft de gemeente Gennep dit bestemmingsplan gerealiseerd. De woningen liggen dicht bij de ontmoetingsruimte voor ouderen in Milsbeek. De woningen zijn eind augustus opgeleverd aan onze huurders. Daarna zijn de parkeerplaatsen en de openbare bestrating aangelegd in opdracht van de gemeente.

Milsbeek, Bakkershof

Bouwplan 11 appartementen (zonder lift)

Dit bouwplan met 11 sociale huurappartementen aan de Rijksweg in Milsbeek is door Destion als turnkey project gekocht. De realisatie van deze appartementen verliep voorspoedig. De appartementen zijn eind oktober opgeleverd aan de huurders.

4.8 Woningprojecten in voorbereiding 2024

Eind 2024 werd gewerkt aan de bouwvoorbereidingen van onderstaande projecten. Deze gaan in het 1^e en 2^e kwartaal van 2025 van start.

Molenhoek, Rijksweg Molenhoek Zuid

Bouwplan 10 levensloopbestendige woningen
20 levensloopbestendige appartementen
15 kleine appartementen
5 gezinswoningen
1 ontmoetingsruimte
Doelgroep Senioren, alleenstaanden en jonge gezinnen

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

Milsbeek, Heiveld

Bouwplan 7 levensloopbestendige woningen
9 gezinswoningen
Doelgroep Senioren en jonge gezinnen

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

De woningen liggen dicht bij de ontmoetingsruimte voor ouderen in Milsbeek.

Gennep, Kalboerstraat

Bouwplan Sociale levensloopbestendige huurwoningen (in combinatie met CPO Kalboerhof)
Doelgroep Senioren

Destion werkt samen met de daarvoor opgerichte vereniging Collectieve Particuliere Opdrachtgevers Kalboerhof aan de ontwikkeling aan de Kalboerstraat in Gennep. De CPO-groep ontwikkelt koopwoningen met hun leden en Destion realiseert in ieder geval 4 levensloopbestendige woningen met 2 appartementen en een gezamenlijke ontmoetingsruimte.

In 2024 zijn de plannen verder uitgewerkt en is de bouwvergunning aangevraagd. De vergunning is eind 2024 verleend. Er zijn 10 kopers gevonden. Er worden 4 huurwoningen, 2 appartementen en een huiskamer voor Destion gerealiseerd. Nadat de bezwarentermijn is verstreken, wordt eind 1^e kwartaal 2025 gestart met de bouw.

Ottersum, Hoenderpark fase 2

Bouwplan 6 gezinswoningen

*Doelgroep**Jonge gezinnen*

Hoenderpark Fase 2 is een ruim opgezet, kwalitatief hoogwaardig plan, bestaande uit 43 koopwoningen en 6 sociale huurwoningen. Een groot deel van de woningen, waaronder de 6 sociale huurwoningen, hebben uitzicht op een parkachtige omgeving met wadi.

De omgevingsvergunning is inmiddels verleend en onherroepelijk. De geplande start bouw is begin mei 2025.

4.9 Woonprojecten in ontwikkeling

Mede vanwege de gemeentelijke afspraken dat er in elk te ontwikkelen nieuwbouwproject een percentage aan sociale huurwoningen moet komen, wordt Destion veel benaderd door ontwikkelaars. Bij elk initiatief maken we vooraf de afweging of een project voor Destion interessant is en schatten we in wat de kans van slagen is. Indien we van mening zijn dat een project interessant is, wordt door de projectmanager een startdocument gemaakt waarin hij een budget vraagt om verdere onderzoeken te doen. In 2024 zijn van een drietal projecten startbesluiten in MT-vergaderingen gebracht en vervolgens geaccordeerd door de directeur-bestuurder.

Hieronder staat om welke projecten dit gaat.

<u>Dorp</u>	<u>Locatie</u>	<u>Plan</u>
Nieuw Bergen	Vlammertsehof	Gebiedsontwikkeling 20 woningen naast gemeentewerf
Milsbeek	Draaischijf	6 kleine eengezinswoningen tegenover de 8 in 2024 opgeleverde woningen
Heijen	Wethoudershof	Toevoegen van 6 levensloopbestendige woningen aan bestaand hofje

4.10 Geriefsverbeteringen

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

Tijdens mutatiwerkzaamheden zijn de volgende geriefsverbeteringen uitgevoerd: tweemaal berging geïsoleerd, 10 stuks mv-boxen aangebracht, tweemaal toilet aangebracht op een badkamer, 11 vrij hangende toiletten geplaatst op badkamer en 28 stuks vrij hangende toiletten geplaatst op toilet.

Op verzoek van huurders is 24 keer een geriefsverbetering uitgevoerd tijdens het vraaggestuurd renoveren van badkamer, keuken en/of toilet.

Het afgelopen jaar hebben veel bewoners van woningen waar zonnepanelen geplaatst zijn, gekozen voor extra zonnepanelen tegen een kleine huurverhoging. In totaal zijn er 687 extra zonnepanelen geplaatst. De extra investeringskosten hiervoor bedroegen € 263.483. Ongeveer 70% procent van de bewoners waar zonnepanelen gelegd zijn, heeft gekozen voor extra zonnepanelen.

Geriefsverbeteringen Destion 2024

Soort investering	Aantal woningen	Totaal investering
Verbeteringen tijdens BKT-renovaties en/of mutatie		150.409
Aanbrengen zonnepanelen	490	1.760.229
Totaal		1.910.638

4.11 Leefbaarheid

De uitgaven voor leefbaarheidsinvesteringen bedroegen in 2024 in totaal € 41.414. Dit betreft met name de herinrichting van groenstroken, groenaanleg en achterpaden.

Eind 2024 hebben we het buurtverbeteringsfonds gestart om initiatieven van bewoners te stimuleren en te ondersteunen die de leefbaarheid in de buurt versterken.

4.12 Woonvoorzieningen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

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

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

In 2024 zijn 15 woningen op basis van medische urgentie toegewezen. Mensen met een medische urgentie krijgen via Destion voorrang bij de toewijzing van een passende woning.

In 2024 hebben we bij 1 woning een WMO-voorziening aangebracht op verzoek van de gemeente. Verder is er driemaal op verzoek van huurders geholpen bij het aanbrengen van kleine medische aanpassingen zoals beugels en/of douchezitjes. Huurders kopen dan zelf de materialen en een onderhoudsman van Destion ondersteunt bij het aanbrengen.

Overzicht aangebrachte woonvoorzieningen WMO in 2024

Gemeente	Aantal	Totaal in €
Bergen	0	0
Gennep	0	0
Heumen	0	0
Mook en Middelaar	1	300

5 Financiën

5.1 Ontwikkeling kasstroom 2024

Kasstroom	2024	2023
Huren en overige opbrengsten	18.549.494	18.299.654
Vergoedingen	501.155	486.672
Ontvangen interest huurkoop	8.940	8.899
	19.059.590	18.795.225
Betalingen aan werknemers	-2.439.615	-1.987.641
Onderhoudsuitgaven	-7.274.028	-7.334.431
Overige bedrijfsuitgaven	-3.314.639	-3.099.020
Betaalde interest	-1.976.340	-1.980.561
Vennootschapsbelasting	-4.202.104	-2.341.281
	-19.206.726	-16.742.934
Operationele kasstroom	-147.136	2.052.291
Verkoopontvangsten minus kosten	2.759.130	3.033.049
Investerings woningverbetering, nieuwbouw, software, ten dienste van eigen exploitatie	-10.488.000	-5.924.968
Aflossing huurkoopvordering	56.372	54.563
Investeringskasstroom	-7.672.498	-2.837.356
Nieuwe leningen	8.500.000	4.300.000
Aflossing	-5.164.537	-5.724.755
Financieringskasstroom	3.335.463	-1.424.755
Mutatie liquide middelen	-4.484.171	-2.209.820

Ten opzichte van 2023 zijn de meest belangrijke ontwikkelingen in de operationele kasstroom:

- Toename van de huuropbrengsten als gevolg van vooral de jaarlijkse huurverhoging.
- De betalingen aan werknemers zijn in 2024 in belangrijke mate gestegen als gevolg van reguliere CAO-verhogingen en de verstrekte beëindigingsvergoeding voormalig directeur-bestuurder.
- De overige bedrijfsuitgaven zijn toegenomen t.o.v. 2023 door additionele uitgaven inhuur personeel als gevolg van vacatures, hogere uitgaven in verband met advieskosten vennootschapsbelasting en hoger belasting onroerende zaak.
- De uitgaven m.b.t. vennootschapsbelasting zijn incidenteel toegenomen. Dit betreft vooral de nabetaling van € 2,3 miljoen aangezien in 2024 is gebleken dat over de jaren 2013-2021 te weinig belasting was aangegeven en afgedragen. Dit heeft ook geresulteerd in een hogere rentelast van € 0,1 miljoen. De extra afdracht is volledig in 2024 betaald. De voorlopige aanslag vennootschapsbelasting m.b.t. 2024 was relatief hoog wat eveneens tot een relatief lagere operationele kasstroom heeft geleid. Dit is in 2025 aangepast.

De investeringskasstroom is in 2024 met € 4,8 miljoen toegenomen. Het betreft enerzijds een lagere ontvangst uit hoofde van verkopen van woningen. Anderzijds een toegenomen uitgave in verband met investeringen woningverbetering (o.a. zonnepanelen), nieuwbouw, inrichting software (verantwoord onder immateriële vaste activa in de balans) en investeringen ten dienste van de eigen exploitatie (m.n. aankoop nieuwe bussen ten behoeve van de eigen onderhoudsdienst).

De additionele investeringen zijn met name gefinancierd door het aantrekken van leningen en het gebruik van de aanwezige liquide middelen.

5.2 Financiële positie

Destion kent een gezonde financiële positie. In 2024 is de zogenaamde interest-coverage-ratio incidenteel lager dan de norm van 1,4 door de incidentele, additionele uitgave vennootschapsbelasting met betrekking tot de jaren 2013-2021. Dit is ook proactief afgestemd met de Aw en het Waarborgfonds voor Sociale Woningbouw (WSW). Op basis van onze goedgekeurde meerjarenbegroting en gehanteerde uitgangspunten is het ook onze verwachting dat wij aan alle ratio's blijven voldoen in de komende 10-jaarsperiode.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Financiële kengetallen										
FINANCIËLE RATIO'S										
Totaal										
ICR [min 1,4]	2,42	1,8	1,97	1,92	1,8	1,81	1,84	1,83	1,89	1,83
LTV beleidswaarde (%) [max 70%]	35,3	39,3	42,2	44	44	43,9	44,2	44	43,6	42,6
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 30%]	65,5	60	57,2	55,2	55,3	55,4	55,4	54,9	55,6	56,4
Dekkingsratio (%) [max 70%]	17,6	21	23,2	24,3	24,3	24,3	24,5	24,8	24,5	24
Onderpandratio (%) [max 70%]	16,6	20,2	22,5	23,8	23,9	24	24,2	24,5	24,3	23,8
Geborgd schuldvolume (€ mld.) [max €3,5 mld.]	0,07	0,09	0,1	0,11	0,12	0,12	0,12	0,13	0,13	0,13
Solvabiliteit marktwaarde (%)	82,3	78,7	76,6	75,5	75,3	75,3	75,2	74,7	75,2	75,7

In april heeft de overheid aangekondigd de huurverhoging te bevriezen voor 2025 en 2026. Het is duidelijk dat dit een negatieve invloed zou hebben op de financiële resultaten van Destion. Voor 2025 zou de impact nog relatief beperkt zijn, aangezien de huurverhoging regulier pas 1 juli in gaat. Na 2025 zou de impact echter meer substantieel zijn.

Indien rekening zou worden gehouden met de aangekondigde huurbevriezing en op basis van de goedgekeurde begroting, zouden wij de grens van de ICR-ratio (1,4) gaan benaderen. Dit is exclusief eventuele andere effecten op de begroting. Op basis daarvan was er geen acute noodzaak om het huidige investeringsprogramma aan te passen maar bestond geen ruimte voor tegenvallers. Op 2 juni 2025 is bekend geworden dat het wetsvoorstel t.a.v. de huurbevriezing is ingetrokken.

5.3 Liquiditeit en financiering

De liquiditeit is ultimo 2024 aanmerkelijk lager dan in 2023. Deze is in 2024 vooral aangewend voor de financiering van de gedane investeringen in ons vastgoed en de betaling van de additionele uitgave vennootschapsbelasting. Dit was niet volledig mogelijk met de aanwezige liquiditeiten wat ook heeft betekend dat 2 additionele leningen zijn aangetrokken voor een totaalbedrag van € 8,5 miljoen.

5.4 Marktwaarde, beleidswaarde en WOZ-waarde vastgoedvoorraad

Per 31 december 2024 is in totaal € 236 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het totaal eigen vermogen begrepen (2023: € 197,7 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee volgens de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide overheid besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren corporatiebeleid. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het Daeb-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (Daeb) huurwoningen. In 2024 is de marktwaarde van de vastgoedportefeuille gestegen van € 377,5 miljoen naar € 423,2 miljoen Dit is uiteraard geen daadwerkelijke kasontvangst.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Destion en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen, uitgaande van het beleid van Destion. De beleidswaarde van het bezit in exploitatie komt daarmee uit op een bedrag van € 240,9 miljoen (2023: € 164,8 miljoen). In 2024 is de wijze waarop de beleidswaarde wordt berekend, gewijzigd. De impact van de schattingswijziging is nader toegelicht in de jaarrekening.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille kwam eind 2024 uit op € 587,7 miljoen (2023: € 538,7 miljoen).

5.5 Belasting

Vennootschapsbelasting

Destion beschikt niet over fiscaal compensabele verliezen. In 2024 is Destion van belastingadviseur gewisseld. Hierbij is gebleken dat over de periode 2013-2021 € 2,3 miljoen te weinig aan vennootschapsbelasting is aangegeven. Destion is hierover proactief in overleg getreden met de Belastingdienst waarbij dit ultimo 2024 alsnog is betaald. Dit issue heeft in 2024 geleid tot extra advieskosten en rentelasten. Wij hebben inmiddels hiervoor een claim ingediend bij de voormalige belastingadviseur. De uitkomst hierover is nog onzeker.

De reguliere belastingdruk over het resultaat 2024 bedraagt 9,2% (2023: 28,4%). De belastingdruk wordt in 2024 vooral beïnvloedt door het positieve, fiscaal niet belastbare resultaat uit hoofde van ongerealiseerde waardeverandering.

5.6 Resultaat 2024 versus 2023

Winst- en verliesrekening	2024	2023
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.896.511	7.213.431
Netto gerealiseerd resultaat verkoop	862.473	1.043.665
Waardeverandering vastgoedportefeuille	33.158.916	-766.181
Netto resultaat overige activiteiten	100.954	116.412
Overige organisatiekosten	-1.257.543	-967.185
Leefbaarheid	-294.340	-266.686
Financiële baten en lasten	-2.157.020	-1.892.640
Resultaat voor belastingen	38.309.951	4.480.816

Het positieve resultaat voor belastingen wordt primair veroorzaakt door de niet-gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille als gevolg van de algehele stijging in de markt. Deze wordt voor € 6,9 miljoen verlaagd door het treffen van voorzieningen voor verwachte verliezen binnen projecten (de 'onrendabele top'). Dit betreft vooral de onderhanden nieuwbouw projecten Molenhoek-Zuid, Heiveld, Kalboerhoef, Hoenderpark en de ingrijpende verbouwing van 32 woningen in Nieuw-Bergen. Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is primair verbeterd door stijgende huuropbrengsten bij een kostenniveau vergelijkbaar aan 2023. Het resultaat op verkopen is lager dan in 2023 door een lagere verkoopopbrengst. Overige organisatiekosten zijn gestegen ten opzichte van vorig jaar als gevolg van eenmalige uitkeringen, inhuur overhead en hogere advieskosten als gevolg van de afwikkeling van het issue t.a.v. de vennootschapsbelasting. De financiële lasten zijn gestegen als gevolg van additionele rentelasten door een nagekomen betaling aan de belastingdienst en door een toegenomen volume aan aflossingsvrije leningen.

5.7 Toezichthouders

5.7.1 Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Aw ziet erop toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Zij houdt toezicht op woningcorporaties. In 2024 heeft periodiek overleg plaatsgevonden tussen het Aw en Destion. In haar toezichtbrief over 2024 heeft de Aw geconstateerd dat Destion stappen heeft gezet naar aanleiding van de in voorgaand jaar gemaakte afspraken. Desalniettemin resteert nog een middenrisico ten aanzien van vooral het onderwerp "governance-interne beheersing". Deze ziet vooral toe op de implementatie van het nieuwe systeem, risicomanagementrapportages en portefeuillestrategie. Deze acties zijn in de organisatie belegd en zullen in 2025 worden opgevolgd.

5.7.2 Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Destion is deelnemer van het WSW. Bij de beoordeling hanteert het WSW de volgende ratio's: ICR, Loan to Value, solvabiliteit en dekkingsratio. Voor elke ratio wordt een norm gehanteerd. De financiële ratio's worden mede beoordeeld op basis van realisatie (3 jaar dVi) en op basis van prognose (5 jaar dPi). Daarnaast beoordeelt het WSW Destion aan de hand van 24 businessrisk-vragen. Met uitzondering van de incidentele afwijking in 2024 met betrekking tot de interest-coverage-ratio (zoals eerder toegelicht) voldoet Destion aan de relevante ratio's. In haar beoordelingsbrief 2024

kwalificeert het WSW het risico als 'gemiddeld tot laag'. Hierbij zijn een aantal aandachtspunten geformuleerd die in 2025 zullen worden opgevolgd.

5.8 Financiering

In 2025 is een lening van € 4 miljoen aangetrokken ter aflossing van de roll-over faciliteit. Verder kent de huidige roll-over faciliteit een einddatum medio 2025. Deze zal te zijner tijd worden vervangen door een nieuwe, flexibele faciliteit. Daarnaast is de verwachting dat de benodigde financieringsbehoefte uit hoofde van investeringen niet volledig zal kunnen worden gedekt uit de operationele kasstroom en aanvullende financiering dient te worden aangetrokken. Destion beoordeelt periodiek de financieringsbehoefte in een treasurycommissie met ondersteuning van een externe treasury-adviseur en rekening houdende met het geldende treasurystatuut en treasuryjaarplan.

6 Verslag en verklaring Raad van Commissarissen

6.1 Algemeen

De RvC houdt toezicht op het functioneren van Destion. Hiervoor heeft de raad een toezichtvisie en een toetsings- en toezichtkader vastgesteld. Vanuit een integraal perspectief heeft de RvC van Destion binnen het kader van de wet- en regelgeving (Woningwet, BtIV, Burgerlijk Wetboek, statuten et cetera) in 2024 toezicht gehouden op de strategie, de financiële risicobeheersing en de invulling van volkshuisvestelijke en maatschappelijke taken door de directeur-bestuurder. Daarnaast heeft de raad toezicht gehouden op de algemene gang van zaken binnen de stichting en is de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd van advies voorzien. Naast de reguliere vergaderingen van de RvC, was er regelmatig overleg en ruggenspraak met één of meerdere leden van de RvC. De directeur-bestuurder gaf de RvC in 2024 tijdig de informatie die nodig was om een onafhankelijk en kwalitatief intern toezicht mogelijk te maken.

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

- Het besluitvormingsproces: Procuratie- en delegatiebesluiten, Bestuursreglement, Investeringsstatuut, Integriteits- en gedragscode, Reglement financieel beheer en beleid, Treasurystatuut en Toezichtvisie.
- Het wettelijke kader: Woningwet, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BtIV), rapportages van externe toezichthouders zoals het ministerie van BZK, Aw, WSW en de accountantscontrole.
- Beheersings- en toetsingsinstrumenten: Ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk" (in december vervangen door het koersplan 2025-2029 "Samen thuis geven"), jaarplan en begroting 2024 en Financiële meerjarenbegroting 2024-2033, Tertiaalrapportages, managementletter, Accountantsverslag 2023, Jaarverslag 2023, Volkshuisvestingsverslag en Jaarrekening 2023, AO/IC-processen en Toetsings- en toezichtkader.
- Het overleg met externen zoals: Huurdersraad, gemeenten, accountant en andere belanghouders.

6.2 Personalia bestuur en RvC

Destion werd in 2024 tot 1 februari 2024 bestuurd door:

Naam statutair bestuurder W.H.A. Pothoff MRE (m)

Geboortedatum:	28 augustus 1959
(Neven)functies:	Geen
Bestuurder bij Destion sinds:	1 januari 2007
Werkzaam bij rechtsvoorganger Destion sinds:	1 januari 1984

Vanaf 1 februari 2024 werd Destion bestuurd door:

Naam statutair bestuurder G.M.F. Knuver MHD (v)

Geboortedatum:	26 juni 1960
(Neven)functies:	voorzitter Raad van Toezicht Stichting Praktijkonderwijs Nijmegen e.o.
Bestuurder bij Destion sinds:	1 februari 2024

De RvC bestond in 2024 uit de volgende personen:

Naam	Mr. B.N.J. de Wilde (v)
Functie:	Voorzitter, lid commissie Mens en Organisatie
Functieprofiel:	Juridisch, vastgoed
Geboortedatum:	22 augustus 1978
Eerste benoeming:	1 juli 2022
Lopende benoeming:	Eerste zittingstermijn tot 1 juli 2026
Relevante (neven)functies:	Perwijs vastgoedadvies, advocaat/eigenaar

Naam	J.A.J.G. van Baars (m)
Functie:	Lid, voorzitter auditcommissie, huurderscommissaris,
Functieprofiel:	Financieel/economisch
Geboortedatum:	20 november 1961
Eerste benoeming:	1 juli 2023
Lopende benoeming:	Eerste zittingstermijn tot 1 juli 2027
Relevante (neven)functies:	Hypotheek Data Netwerk (HDN), voorzitter RvC Woningcorporatie Talis, lid RvC Daelmans Vastgoed Groep BV, voorzitter RvC Nationale Hypotheek Garantie, lid RvC Stichting Vrijheidsmuseum, bestuurslid/ penningmeester Stichting Vrienden van het Vrijheidsmuseum, bestuurslid

Naam	Ir. M.C. Gunsing MRE (m)
Functie:	Lid, lid auditcommissie, huurderscommissaris
Functieprofiel:	Volkshuisvesting/ruimtelijke ordening/bouwkundig
Geboortedatum:	10 februari 1965
Eerste benoeming:	1 juli 2017
Lopende benoeming:	Laatste zittingstermijn, tot 1 juli 2025
Relevante (neven)functies:	Ambtenaar gemeente Nijmegen, GunsingAdvies, eigenaar

Naam	dhr. J.J.H Adams (m) (vanaf 1 juli 2024)
Functie:	Lid
Functieprofiel:	Sociaal maatschappelijk
Geboortedatum:	23 mei 1988
Eerste benoeming:	1 juli 2024
Lopende benoeming:	Eerste zittingstermijn tot 1 juli 2028
Relevante (neven)functies:	Anders Werken in de Zorg, landelijk programmamanager ActiZ, senior-adviseur innovatie en zorgtechnologie Adams Advies, eigenaar/adviseur digitalisering en innovatie NL Art, eigenaar/ondernemer

Naam	Drs. R.C.J. Caminada MBA-H (m) (tot 1 juli 2024)
Functie:	Vicevoorzitter
Functieprofiel:	Sociaal maatschappelijk
Geboortedatum:	27 april 1961
Eerste benoeming:	1 juli 2016
Lopende benoeming:	Laatste zittingstermijn tot 1 juli 2024
Relevante (neven)functies:	RIBW Nijmegen en Rivierenland, directeur

Naam	Mr. U. Smits (v) (tot en met 8 augustus 2024)
Functie:	Lid
Functieprofiel:	Bedrijfs- en organisatiekundig
Geboortedatum:	16 juli 1972
Eerste benoeming:	1 juli 2018
Relevante (neven)functies:	Directeur Groene Kruis Thuiszorg bij De Zorggroep Bibliotheek BiblioPlus, lid Raad van Toezicht

6.3 Rooster van aftreden en herbenoeming

Op basis van het rooster van aftreden is er in 2024 een nieuwe benoeming binnen de RvC geweest.

In 2024 is na 2 zittingstermijnen van 4 jaar, op 1 juli afscheid genomen van de heer R.C.J. Caminada.

Hij had een sociaal/maatschappelijk profiel. Voor de nieuwe commissaris heeft de raad dit profiel gehandhaafd.

Voor de werving van commissarissen wordt een open sollicitatieprocedure toegepast. Bij de vacature-invulling heeft de raad een commissie ingesteld die de wervingselectie heeft voorbereid. De commissie voor de vacature in 2024 bestond uit mevrouw De Wilde (voorzitter RvC), mevrouw Smits (RvC-lid) en de heer Wijnhofen (voorzitter Huurdersraad).

De vacature is in regionale dagbladen geplaatst met verwijzing naar het functieprofiel op de website van Destion. Daarnaast is deze ook via sociale media bekend gemaakt. Uiteindelijk hebben er 16 kandidaten gereageerd. Met de 3 meest geschikte kandidaten zijn door de RvC-leden, directeur-bestuurder en voorzitter van de Huurdersraad gesprekken gevoerd. Daarna is de meest geschikte kandidaat geselecteerd en na een gesprek met de voltallige RvC, is de keuze gemaakt voor de heer Adams.

Het benoemingsvoornemen is vervolgens voorgelegd aan de Aw. Deze hebben na de indiening van de benodigde verantwoordings- en motivatiestukken een positieve zienswijze afgegeven, waarna de heer Adams per 1 juli 2024 tot RvC-lid is benoemd.

Mevrouw Smits besloot om tussentijds af te treden. Zij deed dat op 8 augustus 2024. Het werk als toezichthouder was niet meer te combineren met haar dienstbetrekking. De raad heeft haar keuze gerespecteerd. Tot het einde van het jaar heeft de raad uit 4 leden bestaan. Aan het einde van 2024 is de werving en selectie voor de invulling van de plaats van mevrouw Smits opgestart en is hiervoor Public Spirit ingeschakeld. In 2025 is een en ander afgerond.

6.4 RvC taak, werkwijze en vergaderingen

De RvC heeft 7 keer vergaderd in 2024. Van deze vergaderingen hadden 6 een regulier karakter. Één van die 6 vergaderingen was een werkbezoek. Daarnaast heeft over specifieke onderwerpen enkele malen online afstemming plaatsgevonden. De voorzitter van de RvC heeft in juni deelgenomen aan de stakeholderbijeenkomst.

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

In de vergaderingen zijn de nodige onderwerpen met vaststellings- en goedkeuringsbesluiten aan de orde geweest. Een belangrijk instrument voor het houden van goed intern toezicht zijn de tertiaalrapportages waarin behalve de stand van zaken van de operationele bedrijfsdoelstellingen aan het einde van de betreffende periode, ook inzicht wordt verschaft in de actuele risico's die er zijn of zich aan het ontwikkelen zijn. Destion heeft met de RvC in het verleden alle interne en externe risico's in kaart gebracht en beschreven in het document Risicomanagement Destion. Daarnaast is aangegeven hoe de risico's met de hoogste waarschijnlijkheid en impact worden beheerst en hoe hoog het betreffende risico daadwerkelijk is. Daarnaast worden ook de 24 businessriskvragen van het WSW in dit beoordelingskader meegenomen. Naast deze middelen is het noodzakelijk dat er nog meer specifiek in de organisatie aandacht komt voor risicomanagement zodat de RvC hier ook beter op kan toetsen. Er zijn meer specifieke processen in de organisatie waar een kwaliteitsslag valt te maken als het gaat om bewustwording en implementatie van risicomanagement. In 1.10 wordt hier verder op ingegaan.

In 2024 heeft de RvC in de reguliere vergaderingen de onderstaande onderwerpen besproken en de noodzakelijke (goedkeurings-)besluiten genomen:

- *Beloning directeur-bestuurder 2024*
De RvC besluit de beloning voor de directeur-bestuurder voor het jaar 2024 aan te passen overeenkomstig de WNT.
- *Vaststelling honorarium RvC 2024*
De beloning voor de raad voor 2024 is vastgesteld.
- *RvC-leefbaarheidsfonds*
Het RvC-leefbaarheidsfonds is per februari 2024 opgeheven.
- *Jaarlijkse huuraanpassing 2024*
De huuraanpassing voor 2024 is goedgekeurd.
- *Benoeming RvC-lid*
Onder voorbehoud van goedkeuring door de Aw, wordt Joost Adams tot RvC-lid benoemd.
- *Beoordelings- en beloningsbeleid directeur-bestuurder*
Het beoordelings- en beloningsbeleid van de directeur-bestuurder wordt vastgesteld.
- *Jaarverslag en jaarrekening 2023*
Het jaarverslag 2023 wordt goedgekeurd en de jaarrekening 2023 wordt vastgesteld.
- *Decharge*
Aan Germa Knuver wordt decharge verleend voor het jaarverslag en de jaarrekening 2023.
- *Merel- en Meeuwstraat Nieuw Bergen*
Het investeringsvoorstel Merel- en Meeuwstraat Nieuw Bergen wordt goedgekeurd.
- *ThuisinLimburg*
Het voorgenomen besluit van de bestuurder om een coöperatieve verbinding aan te gaan met Thuis in Limburg wordt goedgekeurd, onder voorbehoud van een positief advies van de huurdersraad.
- *Vicevoorzitter*
Jan van Baars wordt per 1 juli benoemd tot vicevoorzitter van de RvC.
- *Accountant*
De opdrachtbevestiging en het controleplan van Q-concepts wordt goedgekeurd.
- *Kaderbrief 2025*
Het voorgenomen besluit van de bestuurder om de kaderbrief 2025 vast te stellen, wordt goedgekeurd.
- *Statutenwijziging*
De statutenwijziging wordt goedgekeurd.
- *Bestuursreglement*
Het bestuursreglement wordt goedgekeurd.
- *Reglementen*
Het RvC-reglement en het AC-reglement worden vastgesteld.
- *Statutenwijziging*
De voorgestelde statutenwijziging wordt goedgekeurd.
- *Huurbeleid*
Er wordt besloten om toestemming te geven aan de directeur-bestuurder om in afwijking van het huurbeleid flexibel om te gaan met het percentage waarmee de streefhuur wordt verhoogd.
- *Jaarplan en begroting 2025*
Er wordt besloten om het jaarplan en de (meerjaren)begroting 2025 goed te keuren.
- *Koersplan*
Het koersplan 2025-2029 is goedgekeurd.
- *Investeringsstatuut*
Het investeringsstatuut is goedgekeurd
- *Verkoop woning*
De verkoop van de woning aan de Pastoor Fabritiusstraat 1 te Mook is goedgekeurd.
- *Hoenderpark fase 2*
Het plan Hoenderpark fase 2 wordt goedgekeurd.
- *PublicSpirit*
Er wordt besloten om de werving van 2 nieuwe commissarissen uit te besteden aan PublicSpirit.
- *Visitatie 2020-2023*

Daarnaast zijn in 2024 onder andere de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Controleresultaten en accountantsverslag Destion 2023 met Qconcepts
- Managementletter Destion 2024, besproken met Qconcepts
- Woningwet
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv)

- Huurbeleid 2024
- Intern toezicht op governance
- Aw Integrale beoordeling 2023 en gesprek Aw
- KWH-uitkomsten 2024
- Bouwprojecten en onderhoud in uitvoering
- Evaluatie functioneren van de RvC
- Evaluatie en beoordeling functioneren van de directeur-bestuurder
- Implementatie van het nieuwe ERP-systeem ZIG Operations
- Overgang naar het woonruimteverdeelsysteem van Thuis in Limburg
- Correctie vennootschapsbelasting over de jaren 2013-2021

6.4.1 Financiële meerjarenprognose (FMP) 2025-2034

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

In de Financiële meerjarenprognose 2025 – 2034 heeft Destion gekozen om de uitgangspunten uit de Nationale Prestatieafspraken te volgen. Dit betekent een huurverhoging gebaseerd op de CAO-inflatie minus een afslag van 0,5%. Dit is nodig om ook toekomstig de volkshuisvestelijke opgaves te kunnen realiseren. De raad kan zich hierin vinden. Naast de reguliere FMP zijn mede op advies van de RvC en zoals gevraagd door de Aw, enkele scenario's uitgewerkt met o.a. hogere financieringslasten, lagere huurverhogingen, hogere inflatiekosten en een lagere huur voor het bijzondere vastgoed. Bij een gecombineerd, negatief scenario is sprake van een mogelijk risico voor de financierbaarheid. De organisatie zal dit actief monitoren.

6.4.2 Governance 2024

De RvC is zich zeer bewust van het belang van good governance en bewaakt dit dan ook zorgvuldig. Destion voldoet volgens de RvC aan de gestelde eisen zoals die in de Woningwet en het Btiv zijn opgenomen. Ook is de bestuurlijke organisatie van Destion op orde. Men is van mening dat deze aan de vereiste professionaliteit en transparantie die je van een maatschappelijke organisatie mag verwachten, voldoet.

Bij de uitvoering van haar toezichthoudende taken maakte de RvC van Destion in 2024 gebruik van onderstaande vastgestelde governance documenten:

- Statuten Destion 2018
- Governancecode Aedes 2022
- Bestuurdersreglement 2018
- Reglement RvC 2022
- Toezichthouden en besturen 2023
- Rechtmatigheidsbrief Aw 2024
- Delegatie- en procuratieschema 2023
- Treasurystatuut 2017
- Investeringsstatuut 2022
- Aanbestedings- en inkoopbeleid 2017
- Gedrags- en integriteitscode 2022
- Klokkenluidersregeling 2023
- Rooster van aftreden RvC 2024
- Functieprofielen RvC 2023

Eind 2024 zijn de volgende governance documenten herijkt:

- Statuten
- Bestuursreglement
- RvC-reglement
- AC-reglement

- Reglement Mens en organisatie
- Investeringsstatuut

6.4.3 Zelfevaluatie RvC en beoordeling directeur-bestuurder

Onder begeleiding van een externe adviseur (Marilieke Engbers) heeft de RvC in 2024 een evaluatie uitgevoerd naar het functioneren van de raad. De directeur-bestuurder is als toehoorder bij de zelfevaluatie aanwezig geweest. De volgende onderwerpen zijn tijdens de zelfevaluatie aan de orde zijn geweest; compositie/diversiteit RvC, de prestaties van de RvC, de organisatie en de directeur-bestuurder en de kwaliteit van de informatie.

6.4.4 Functieprofielen

Voor de samenstelling van een kwalitatieve en inhoudelijke RvC, zijn profielschetsen in 2023 opgesteld voor de raad als geheel én haar individuele leden. De profielen omvatten een overzicht van de diverse specifieke vakgebieden en competenties die relevant zijn voor de adequate uitoefening van de functie en worden toegepast bij het werven van nieuwe commissarissen. De profielen zijn openbaar en te raadplegen via de website van Destion. Deze profielen zijn aangescherpt en gebruikt bij de werving en selectie in 2024 van nieuwe leden voor de raad.

6.4.5 Kennisontwikkeling

In 2024 hebben de directeur-bestuurder en commissarissen, overeenkomstig artikel 29b en 31 van de Woningwet, gewerkt aan hun kennisontwikkeling en vaardigheden. Naast de door Destion verstrekte informatie over Destion en de volkshuisvesting in Noord-Limburg en daarbuiten, hebben de onderstaande cursussen en bijeenkomsten daaraan bijgedragen.

RvC	Omschrijving seminar/cursus	PE-Punten
B.N.J. de Wilde	Vrijstelling vanuit 2023 (13-5, max 5)	5
	Jurisprudentie huurrecht december, academie voor de rechtspraak	1
	Avdr jurisprudentie huurrecht, oneerlijk huurprijswijzigingsbeding, enkel glas breekt, goed huurderschap, academie voor de rechtspraak	1
	De aansprakelijkheid ex artikel 7:219 BW en de relatie tot goed huurderschap, schade, derden, academie voor de rechtspraak	1
	Avdr jurisprudentie huurrecht, betalingsverplichting vaste kosten WKN-installatie, indexeringsbepaling, medehuurderschap, academie voor de rechtspraak	1
	Effectief vergaderen in de boardroom Editie 1 VTW Academie	7
	Overheveling naar 2025 (16-5, max 5)	5
J.J.H. Adams (na 1 juli)	VTW Academie Online college 'De wooncrisis. Hét dossier voor elke woningcorporatie'	1
	VTW Academie Online Masterclass 'De wereld van de woningcorporaties'	1
M.C. Gunsing	Vrijstelling vanuit 2023 (10-5)	5
	Innovatie, nut en noodzaak voor woningcorporaties 2024 Editie 2 VTW Academie	5
	Overheveling naar 2025 (10-5)	5
J.A.J.G. van Baars	Vrijstelling vanuit 2023 (10-5)	5
	VTW Webinar: WSW gaat in op actuele vragen en ontwikkelingen	1
	Overheveling naar 2025 (6-5)	1
R. Caminada (tot 1 juli)	Vrijstelling vanuit 2023 (19-5, max 5)	5
U. Smits (tot 9 augustus)	Vrijstelling vanuit 2023 (60-5, max 5)	5

Directeur- bestuurder	Omschrijving seminar/cursus	PE-Punten
W.H.A. Pothoff (tot 1 februari)	Vrijstelling vanuit 2023 (37-36)	1
G.M.F. Knuver (vanaf 1 februari 2024)	Masterclass NVWB	2
	Themabijeenkomst MKW-directeurendag	4
	Filosofie tweedaagse Overdenkwerk Pathos/Logos	10
	Masterclass NVWB	2
	Kjenning symposium 'Haal de regels uit de corporatie'	1
	Aedes congres dialoogsessie Doorpakken met de uitvoeringsagenda Wonen	2
	NVWB tweedaagse 'De veerkrachtige leider'	5
	Kjenning Intervisiegroep	7
	Overheveling naar 2025 (33-33)	0

6.4.6 Adviseren

De raad beschikt mede door de toegepaste profielen over veel kennis en ervaring. Hierdoor was er in 2024 naar oordeel van de raad sprake van objectief, kritisch en professioneel toezicht. Er heeft regelmatig periodiek werkoverleg plaatsgevonden tussen de directeur-bestuurder en de individuele commissarissen (afhankelijk van thema en portefeuille).

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

6.4.7 Toezicht houden

De raad kan zich door middel van alle beschikbare toezichts-instrumenten en -documenten, een goed beeld vormen van de financiële en maatschappelijke positie van Destion. De raad kan hierdoor op een adequate wijze zijn toezichtfunctie uitvoeren. De raad neemt goedkeuringen en besluiten op basis van nauwkeurige en betrouwbare onderbouwingen en na zorgvuldig beraad. In de ogen van de RvC is er een goed evenwicht tussen de maatschappelijke taak van Destion en de bedrijfseconomische afwegingen die steeds gemaakt worden. Aandachtspunten in het kader van toezicht blijven voor de raad de toekomstige organisatieontwikkelingen, de duurzaamheid van de vastgoedportefeuille in samenhang met strategisch voorraadbeleid en de realisatie van bouwprojecten en het risicomanagement ervan. Met de komst van de nieuwe directeur-bestuurder "zijn de luiken opengegaan" en wordt er meer contact opgenomen met stakeholders. Dit juicht de raad toe. Samenwerking is cruciaal om ook in de toekomst de volkshuisvesting in deze regio mogelijk te maken.

6.4.8 Werkgeversrol

De RvC heeft een goed beeld van de functie-eisen en competenties waarover de directeur-bestuurder van een corporatie met de omvang van Destion moet beschikken. Jaarlijks evalueert de raad het functioneren van de directeur-bestuurder. In 2024 is verder uitvoering gegeven aan de werkgeversrol door per 1 februari 2024 afscheid te nemen van Wilbert Pothoff als directeur-bestuurder en door het verwelkomen en begeleiden van de nieuwe directeur-bestuurder per 1 februari 2024.

6.4.9 Algemeen toezicht

In 2024 heeft de RvC de ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en de omgeving rondom Destion aandachtig gevolgd. De ontwikkelingen die op basis van de afspraken uit het regeerakkoord op de sector afkomen zijn, zoals hiervoor al vaker benoemd, omvangrijk en vaak onverwacht. Zo werden dit jaar de (herijkte) nationale prestatieafspraken 2025-2035 vastgesteld. Hierin werd o.a. de systematiek van het huurbeleid gewijzigd. Maar ook de overige voorwaarden die in de Nationale prestatieafspraken zijn opgenomen, vragen om een verdergaand besef om optimaal en maximaal te investeren.

6.5 Risicobeheersing en controlesysteem

De Aw heeft in zijn Toezichtbrief 2024 aangegeven dat een midden-risico gesignaleerd is op het onderdeel governance – interne beheersing. De Aw ziet dat we ons bewust zijn van het risico en dat de nodige maatregelen genomen worden.

In de tertiaalrapportages wordt structureel inzicht gegeven in de actuele situatie van de externe en interne risico's die Destion loopt.

Uit de periodieke analyses blijkt dat er in 2024 geen onaanvaardbare risico's zijn geweest of genomen die de toekomstige bedrijfscontinuïteit en maatschappelijke functionaliteit van Destion op welke wijze dan ook in gevaar hebben gebracht of kunnen brengen.

Bij alle nieuwbouwprojecten worden bij het opstellen van een investeringsbesluit de mogelijke risico's en beheersmaatregelen in kaart gebracht. Op basis daarvan kunnen zorgvuldige keuzes gemaakt worden voor de realisatie van de diverse sociale en maatschappelijke bouwprojecten.

Er is in 2024 een nieuwe bedrijfscontroller aangesteld. De bedrijfscontroller controleert of de samenwerking tussen de eerste en de tweede lijn goed verloopt. Daarnaast wordt de werking en de consistentie van de tweede lijn beoordeeld. De bedrijfscontroller geeft een oordeel over de (werking van) processen en resultaten en geeft een oordeel over de interne beheersing voor bestuur en RvC. In de diverse governance documenten is opgenomen en geborgd dat de bedrijfscontroller onafhankelijk functioneert en de raad te allen tijde de mogelijkheid heeft rechtstreeks inhoudelijke controle-informatie op te vragen en vragen te stellen.

6.6 Onafhankelijkheid

Tijdens de zelfevaluatie heeft de RvC vastgesteld dat in 2024 alle leden onafhankelijk waren in de zin van de Wet, de statuten en het RvC-Reglement.

6.7 Tegenstrijdige belangen

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

De website geeft melding van de mogelijkheid om integriteitskwesties te melden bij het landelijk Meldpunt Integriteit Woningcorporaties. Iedereen kan daar terecht met klachten over vermeende fraude bij Destion. Deze klachten kunnen gaan over fraude door medewerkers, management, bestuurders en interne toezichthouders. Het meldpunt neemt ook anonieme meldingen in behandeling. Als het meldpunt vermoedt dat organisaties strafbare feiten plegen, dan schakelt zij het Openbaar Ministerie in. In 2024 zijn er geen meldingen gedaan bij het Landelijk Meldpunt Integriteit Woningcorporaties. Er is in de organisatie, het bestuur en de raad extra aandacht gegeven aan dit onderwerp.

6.8 Deskundigheid en samenstelling

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

6.8.1 Auditcommissie

Ook in 2024 was bij Destion de AC actief, bestaande uit de volgende deelnemers:

- J.A.J.G. van Baars
- M.C. Gunsing

Dit verslagjaar heeft de AC viermaal vergaderd. In 2024 zijn onder meer de volgende onderwerpen door de commissie behandeld:

- Managementletter 2024 zoals uitgebracht door Q-concepts
- Periodieke interne rapportages
- Risicomanagement (status en voortgang)
- Vennootschapsbelasting
- Jaarverslag 2023
- Financiële meerjarenprognose 2025–2034, de daarin opgenomen scenario's en de begroting 2025

6.8.2 *Remuneratiecommissie 'Mens en organisatie'*

In 2022 is door de raad besloten om een remuneratiecommissie in te stellen. De remuneratiecommissie 'Mens en Organisatie' heeft daarvoor een reglement opgesteld dat vervolgens door de raad is vastgesteld. Dit is in 2024 aangepast. Naast de voorzitter mevrouw Smits, bestond de commissie uit mevrouw De Wilde en de heer Caminada (tot 1 juli 2024). De heer Gunsing heeft na het vertrek van mevrouw Smits tijdelijk de voorzittersrol van de remuneratiecommissie 'Mens en Organisatie' waargenomen.

De commissie heeft in 2024 Germa Knuver begeleid in haar rol als nieuwe directeur-bestuurder. Er is een nieuw beleid beloningen en beoordelingen opgesteld. Hier is ook naar gehandeld. In 2024 hebben 2 gesprekken plaatsgevonden met de directeur-bestuurder, waarvan de jaarlijkse beoordeling in het laatste gesprek.

6.9 Verantwoording van de beloning

6.9.1 *Beloning directeur-bestuurder*

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

Per 1 februari 2024 is het bestuur gewijzigd. De voormalige bestuurder heeft in 2024 de maximale beëindigingsvergoeding ontvangen van € 75.000. De reguliere beloning voor hem bedroeg € 13.712. De reguliere beloning voor de nieuwe directeur-bestuurder bedroeg € 133.083. De reguliere beloning was beneden het toegestane maximum.

Voor details wordt verwezen naar de jaarrekening.

6.9.2 *Beloning RvC*

Het honorarium voor de raad is door de raad lager vastgesteld ten opzichte van de VTW-beroepsregel en de WNT-norm. In 2024 is bij Destion de individuele bruto honorering van de commissarissen verhoogd en bedroeg op jaarbasis voor de voorzitter € 18.000 en voor de overige leden € 12.000. Het gezamenlijk jaarhonorarium van de raad kwam daarmee in 2024 uit op € 61.000 (2023: € 56.670).

Voor details wordt verwezen naar de jaarrekening.

B.N.J. de Wilde, voorzitter	J.J.H. Adams
J.A.J.G. van Baars, vicevoorzitter	M.C. Gunsing
S. Deenen (lid van de RvC vanaf 1-3-2025)	

7 Verklaring besteding middelen

Het bestuur verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Gennep, 10 juni 2025

Germa Knuver,
directeur-bestuurder

Bijlagen

- Profiel Destion
- Kengetallen
- Overzicht belangenhouders

Bijlage 1 Profiel Destion

Naam	Stichting Destion
Gevestigd	Gennep
Postadres en bezoekadres	Postbus 199, 6590 AD Gennep Doelen 2, 6591 BX Gennep
Telefoonnummer	088 199 00 00
E-mailadres	post@destion.nl
Website	www.destion.nl
Oprichting	Stichting Destion is op 31 december 2006 ontstaan uit de fusie tussen de op 30 mei 1918 opgerichte woningcorporatie Woningvereniging "SS. Cosmas en Damianus" – op 31 december 2001 gewijzigd in Woningstichting "Wonen Maasduinen"- en de op 14 juni 1968 opgerichte woningcorporatie Woningstichting "De Vuurkuul"
Toelating	Bij koninklijk besluit nr. 36 d.d. 5 oktober 1918. Door het ministerie van VROM werd op 20 december 2006 goedkeuring verleend voor de fusie tussen de voormalige woningcorporaties. De statuten zijn in 2024 gewijzigd en op 6 november 2024 goedgekeurd door de Aw.
Inschrijving	In het openbare register van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Venlo. Dit vond laatstelijk plaats op 15 juli 2003 onder nummer 12012267.
VROM-nummer	L.0641
NRV-nummer	3059
Bedrijfsvereniging	025.110.197.68.01.01
Toegelaten regio	Provincie Limburg

Bijlage 2 Kengetallen Destion

	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal woningen in verhuur Destion	2352	2341	2331	2311	2314
Maatschappelijk vastgoed	28	28	27	27	26
Intramuraal zorgvastgoed	195	195	195	195	163
Garages	7	7	7	7	7
Totaal aantal verhuureenheden	2582	2571	2560	2540	2510
Aantal woningen naar huurklasse:					
- goedkoop < € 454,47 (norm 2024)	165	221	228	267	260
- betaalbaar € 454,47 - € 697,07 (norm 2024)	2037	2060	2.051	2.025	1.993
- duur > € 697,07 (norm 2024)	150	60	48	27	69
Gemiddelde huurprijs per maand	580	548	540	529	525
Huuropbrengsten per jaar (x € 1.000)	18.568	17.936	17.564	17.307	16.942
Gemiddeld aantal woningwaarderingpunten	171	171	170	173	174
Gemiddeld percentage maximaal redelijk	54%	53%	58%	59%	59%
Mutatiegraad	6,8	6,57	7,09	6,51	6,89
Huurachterstand	0,51	0,38	0,27	0,39	0,37
Huurderving	0,71	0,69	0,45	0,52	0,55
Personeelslasten per jaar (x € 1.000)	2.709	2.101	1.859	1.594	1.625
Solvabiliteit %	83,9	83,76	83,09	81,8	79,6
Interest Coverage Ratio (ICR)	0,93	2,06	2,09	2,13	2,29
Loan to Value op basis van beleidswaarde	26,4%	38,3%	40,5%	51%	51%

Bijlage 3 Overzicht belanghouders Destion

Interne belanghouders

- Medewerkers
- RvC

Externe belanghouders

Huurders en huurdersorganisaties

- Huurders sociale huurwoningen Destion
- Congregatie van de Heilige Geest
- Huurders en gebruikers MFC's
- Huurdersraad Destion
- Woningzoekenden
- Woonbond

Gemeenten

- Bergen
- Gennep
- Mook en Middelaar
- Heumen

Zorg- en welzijnsorganisaties

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

Onderwijs en kind gerelateerde instellingen

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

Overheden

- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
- Autoriteit woningcorporaties (Aw)
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Provincie Limburg
- Huurcommissie
- Veiligheidsregio Limburg Noord
- Veiligheidsregio Gelderland Zuid
- Zorg- en Veiligheidshuis Noord-Limburg

Corporatiesector

- Aedes, vereniging van woningcorporaties
- Platform Midden en Kleine Woningcorporaties (MKW)
- Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)
- Domaas
- Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW)
- Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW)
- Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties Noord- en Midden-Limburg

DESTION
GENNEP

Rapport inzake jaarstukken 2024

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2024	2
2	Winst-en-verliesrekening over 2024	4
3	Kasstroomoverzicht 2024	5
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	7
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	9
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	17
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	19
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	19
9	Toelichting op de balans	20
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	35
11	WNT Verantwoording	40

OVERIGE GEGEVENS

12	Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming	48
13	Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023	48
14	Bestemming van de winst 2024	48
15	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	48

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

Balans per 31 december 2024
Winst-en-verliesrekening over 2024
Kasstroomoverzicht 2024
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
Toelichting op de balans per 31 december 2024
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024
WNT-Verantwoording 2024
Overige toelichtingen

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(na resultaatbestemming)

		31 december 2024	31 december 2023
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	(1)		
Software		586.957	-
Vastgoed in exploitatie	(2)		
DAEB vastgoed in exploitatie		423.191.949	377.238.426
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		221.149	238.084
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.178.953	3.539.917
		<u>424.592.051</u>	<u>381.016.427</u>
Materiële vaste activa	(3)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.287.730	990.445
Financiële vaste activa	(4)		
Overige vorderingen		951.807	1.122.525
		<u>427.418.545</u>	<u>383.129.397</u>
Vlottende activa			
Vlottende vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		129.574	76.445
Belastingen en premies sociale verzekeringen		980.256	-
Overige vorderingen en overlopende activa		300.998	142.540
		<u>1.410.828</u>	<u>218.985</u>
Liquide middelen	(6)	999.976	5.484.147
		<u>429.829.349</u>	<u>388.832.529</u>

		31 december 2024	31 december 2023
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		236.030.657	197.676.182
Overige reserves		124.757.037	128.025.647
		<u>360.787.694</u>	<u>325.701.829</u>
Voorzieningen	(8)		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		2.439.666	-
Langlopende schulden	(9)		
Leningen kredietinstellingen		55.848.891	56.800.701
Overige schulden		4.135	4.090
		<u>55.853.026</u>	<u>56.804.791</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		7.951.810	3.664.537
Schulden aan leveranciers		1.157.991	1.198.768
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		389.885	463.943
Overige schulden en overlopende passiva		1.249.277	998.661
		<u>10.748.963</u>	<u>6.325.909</u>
		<u>429.829.349</u>	<u>388.832.529</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	18.568.573	17.935.705
Opbrengsten servicecontracten	(12)	505.628	450.400
Lasten servicecontracten	(13)	-505.628	-450.400
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-507.074	-379.650
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-8.602.057	-8.853.119
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-1.562.931	-1.489.505
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		7.896.511	7.213.431
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	2.712.988	3.193.310
Toegerekende organisatiekosten	(17)	-332.404	-248.873
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.518.111	-1.900.772
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		862.473	1.043.665
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-6.903.008	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	40.061.924	-766.181
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		33.158.916	-766.181
Opbrengst overige activiteiten	(21)	120.663	135.543
Kosten overige activiteiten	(22)	-19.709	-19.131
Nettoresultaat overige activiteiten		100.954	116.412
Overige organisatiekosten	(23)	-1.257.543	-967.185
Leefbaarheid	(24)	-294.340	-266.686
Bedrijfsresultaat		40.466.971	6.373.456
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(25)	39.254	28.765
Rentelasten en soortgelijke kosten	(26)	-2.196.274	-1.921.405
Financiële baten en lasten		-2.157.020	-1.892.640
Resultaat voor belastingen		38.309.951	4.480.816
Vennootschapsbelasting	(27)	-3.224.087	-1.274.157
Resultaat na belastingen en waardeveranderingen		35.085.864	3.206.659

3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huren	18.549.494		18.204.266	
Vergoedingen	501.155		486.672	
Overige bedrijfsontvangsten	-		95.388	
Ontvangen interest	8.940		8.899	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		19.059.589		18.795.225
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	2.439.614		1.987.641	
Onderhoudsuitgaven	7.274.028		7.334.431	
Overige bedrijfsuitgaven	3.256.856		2.956.206	
Betaalde interest	1.976.340		1.980.561	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	16.369		83.345	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	41.414		59.469	
Vennootschapsbelasting	4.202.104		2.341.281	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-19.206.725		-16.742.934
Kasstroom uit operationele activiteiten		-147.136		2.052.291
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		2.759.130		3.033.049
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw woongelegenheden	6.361.000		-	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	3.127.000		5.924.968	
Investerings overig	1.000.000		-	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-10.488.000		-5.924.968
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-7.728.870		-2.891.919
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig		56.372		54.563
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-7.672.498		-2.837.356
transporteren		-7.819.634		-785.065

Jaarrekening Destion 2024

	2024		2023	
	€	€	€	€
Transport		-7.819.634		-785.065
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		8.500.000		4.300.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen		5.164.537		5.724.755
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>3.335.463</u>		<u>-1.424.755</u>
		<u>-4.484.171</u>		<u>-2.209.820</u>
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen		<u>-4.484.171</u>		<u>-2.209.820</u>
Liquide middelen per 1 januari	5.484.147		7.693.967	
Liquide middelen per 31 december	<u>999.976</u>		<u>5.484.147</u>	
		<u>-4.484.171</u>		<u>-2.209.820</u>

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder.

- Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.
- Alle bedragen luiden in euro's tenzij anders vermeld
- Stichting Destion, stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Algemene grondslagen voor opstelling van de jaarrekening

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

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

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

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling

Functionele indeling winst- en verliesrekening

Algemeen

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

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar. De vergelijkende cijfers 2023 zijn aangepast met betrekking tot de functionele indeling van de resultatenrekening.

Schattingswijzigingen

In het boekjaar 2024 heeft Destion de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfaseren van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 bedraagt € 52.117.000 positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

Schattingen

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

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Immateriële vaste activa

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die een actief in zich bergt, zullen toekomen aan de groep; en
- de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Uitgaven inzake een immaterieel vast actief die niet aan de voorwaarden voor activering voldoen worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De immateriële vaste activa die zijn verkregen bij de acquisitie van een groepsmaatschappij worden tegen de reële waarde op het verkrijgingsmoment opgenomen.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur met een maximum van 20 jaar. De economische levensduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld. Indien de geschatte economische levensduur langer is dan 20 jaar, zal vanaf het moment van verwerking aan het einde van elk boekjaar een bijzondere waardeverminderingstest worden uitgevoerd.

Afschrijving

Actief

%

Software

20

Vastgoed in exploitatie

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2024 bedraagt deze grens € 879,66.

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

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

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

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet meer van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

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

- wooneenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeerplaatsen;
- intramuraal zorgvastgoed.

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

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2023 blijkt dat de basisversie 2023 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2023 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt.

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

Jaarrekening Destion 2024

Parameters marktwaarde 2024

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Basisjaar	Basisjaar + 1	Basisjaar + 2	Basisjaar + 3	Basisjaar + 4	Basisjaar + 5	Basisjaar + 6 e.v.
Inflatiereeksen							
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	XX	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	XX	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging Woongelegenheden	13,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging Parkeergelegenheden	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Woongelegenheden							
Instandhoudingsonderhoud EGW	1066,21	1066,21	1066,21	1066,21	1066,21	1066,21	1066,21
Instandhoudingsonderhoud MGW	1239,32	1239,32	1239,32	1239,32	1239,32	1239,32	1239,32
Beheerkosten EGW	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49
Beheerkosten MGW	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0873%	0,0873%	0,0873%	0,0873%	0,0873%	0,0873%	0,0873%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%
Reguliere huurontwikkeling grondslag	XX	6,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Reguliere huurontwikkeling opslag	XX	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans doorexploiteren	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%
Mutatiekans uitponden	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%
Juridische splitsingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische splitsingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aanvangsleegstand - geregleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geregleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0	0
Aanvangsleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3	3
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3	3
Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Disconteringsvoet EGW	6,99%	6,99%	6,99%	6,99%	6,99%	6,99%	6,99%
Disconteringsvoet MGW	6,91%	6,91%	6,91%	6,91%	6,91%	6,91%	6,91%
Parkeren							
Instandhoudingsonderhoud Garagebox	227,82	227,82	227,82	227,82	227,82	227,82	227,82
Beheerkosten Garagebox	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%
Juridische splitsingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verkoopkosten	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
Mutatieleegstand (in maanden)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Mutatiekans doorexploiteren	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Mutatiekans uitponden	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

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

Schattingsonzekerheid

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

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

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

Toegepaste vrijheidsgraden BOG-MOG-ZORG

Vrijheidsgraad	Toegepast	Aanpassing Envalue
Schematische vrijheid	Nee	
Markthuur	Ja	De markthuur is als vrijheidsgraad gebruikt. Taxateur acht eigen inschatting beter passend. Referenties zijn geraadpleegd uit Envalue's database.
Markthuur stijging	Nee	
Disconteringsvoet	Ja	Eigen inschatting toegepast, passend bij veel complexen met langlopende contracten en lage huur.
Onderhoud	Nee	
Exit Yield	Ja	Enkel toegepast bij complex OS0630 Korenmolen 2 te Ottersum. Voor overige complexen is eindwaarde volgens Handboek gevolgd.
Technische splitsingskosten	Nee	
Bijzondere uitgangspunten	Nee	
Erfpacht	Nee	Niet van toepassing binnen de portefeuille van Destion.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

- 1 De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- 2 Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
- 3 De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
- 4 Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

Herwaarderingsreserve

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoeten voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Destion. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van(huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Destion vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Destion heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

Grondposities

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa of overige vorderingen

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

Vlottende effecten

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Destion op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Destion de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

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

Liquide middelen

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

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening pensioenen

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijds waarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenoverschot uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Per 1 januari 2023 is de vaststellingsovereenkomst formeel opgezegd.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Bedrijfslasten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

Pensioenlasten (SPW)

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,8,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Rentebaten en rentelasten

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

Belastingen over de winst of het verlies

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

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

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

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

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

8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Om tot een gescheiden winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstelling betreft het scheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Stichting Destion op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB.

De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 2351 / 1

9 TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

	Software
	€
<i>Waarde per 1 januari 2024</i>	
Verkrijgingsprijs	-
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-
	-
<i>Mutaties</i>	
Investeringsen	586.957
Afschrijvingen	-
	586.957
<i>Waarde per 31 december 2024</i>	
Verkrijgingsprijs	586.957
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-
	586.957
<i>Afschrijvingspercentages</i>	%
Software	20

2. Vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
<i>Marktwaaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	181.586.738	175.441.859	763.652	763.652
Cumulatieve herwaarderingsen	195.651.688	197.995.025	-525.568	-553.964
Stand per 1 januari	377.238.426	373.436.884	238.084	209.688
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen	2.362.263	1.971.595	-	-
Aanschafwaarde desinvesteringens	-167.348	-340.316	-	-
Herwaardering desinvesteringens	-1.350.763	-1.560.425	-	-
Herwaarderingsen	40.078.860	-782.912	-16.935	28.396
Opgeleverd vanuit vastgoed in ontwikkeling	5.030.506	4.513.600	-	-
Totaal mutaties 2024	45.953.518	3.801.542	-16.935	28.396
<i>Marktwaaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	188.812.164	181.586.738	763.652	763.652
Herwaarderingsen	40.078.860	-782.912	-16.935	28.396
Cumulatieve waardeveranderingens	194.300.925	196.434.600	-525.568	-553.964
	423.191.949	377.238.426	221.149	238.084

De WOZ-waarde met waardepeildatum 01-01-2024 van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 587.650.000 (2023 € 538.690.000).

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 240,9 miljoen.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
• Eengezinswoningens	€ 645,56	€ 956,95
• Meergezinswoningens		
• Studenten eenheden		
• Etc.		
Norm beheerlastens per jaar per woning	€ 802,98	€ 803,08
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslastens per woning	€ 3.437,38	€ 4.579,92

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Destion is als volgt:

Als gevolg van naleving van de passend toewijzen regels is het niet in alle gevallen mogelijk om de streefhuur te realiseren. In de bepaling van de beleidswaarde is om die reden uitgegaan van een realisatiegraad van 91,39% van de vastgestelde streefhuur.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting, opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting, (MJOB) van Destion. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Destion beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 10 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Destion periodiek conditiemetingen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Destion rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 2024.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeeft derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt Destion rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	6 jaar
Installaties	
CV	18 jaar
MV	18 jaar
Dak vervanging	
Dakpan beton	50 jaar
Goten en HWA	30 jaar
Voegwerk	50 jaar
Kozijn hout	50 jaar
Kozijn Kunststof	40 jaar
Keuken	20 jaar
Badkamer	35 jaar
Toilet	35 jaar

De MJOB houdt al geen rekening met ingrijpende verbouwingen en deze hoeven daarom ook niet separaat te worden geëlimineerd. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.

EFG labels

Destion heeft nog 7 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd op de MJOB aangezien het aantal dusdanig laag is (0,46% van het totaal), dat opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarden niet leidt tot een materieel andere schatting van de beleidswaarde.

Achterstallig onderhoud

In de Beleidswaarde 2024 is geen achterstallig onderhoud ingerekend aangezien dit niet van toepassing is.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 - 2034.

De beheerlastennorm is gebaseerd op het gemiddelde aan lasten van de afgelopen vijf jaar waarbij eenmalige kosten zijn gecorrigeerd.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Gemiddelde streefhuur per maand	+€ 25,-	€ 16.123.054
Gemiddelde streefhuur per maand	-€ 25,-	€ -15.354.964
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	+€ 100,-	€ -9.522.245
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	-€ 100,-	€ 9.464.280
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	+€ 100,-	€ -9.522.238
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	-€ 100,-	€ 9.522.238
Disconteringsvoet	+0,5%	€ -19.488.718
Disconteringsvoet	-0,5%	€ 22.799.446

Overige vastgoedbeleggingen

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2024	2023
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde	3.544.382	4.133.254
Cumulatieve herwaarderingsen	-4.465	-4.465
Herrekende stand per 1 januari	<u>3.539.917</u>	<u>4.128.789</u>
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen	-5.030.506	-4.513.601
Investeringsen	6.361.467	3.924.729
Herwaarderingsen	-3.691.925	-
Totaal mutaties 2024	<u>-2.360.964</u>	<u>-588.872</u>

Jaarrekening Destion 2024

	2024	2023
	€	€
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	4.875.343	3.544.382
Cumulatieve waardeveranderingen	-3.696.390	-4.465
	<u>1.178.953</u>	<u>3.539.917</u>

3. Materiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>1.287.730</u>	<u>990.445</u>

Beperkingen en zekerheden

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

Het bezit is in onderpand aan het WSW verstrekt.

Verkoopbeleid

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

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

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

4. Financiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige vorderingen		
PC-privé project	-	186
Huurkoop Siebengewaldseweg 24	649.907	820.439
Gronden in erfpacht	301.900	301.900
	<u>951.807</u>	<u>1.122.525</u>

Jaarrekening Destion 2024

	2024	2023
	€	€
<i>PC-privé project</i>		
Stand per 1 januari	186	389
Aflossingen	-186	-203
Stand per 31 december	-	186

Huurkoop Siebengewaldseweg 24

Stand per 1 januari	820.439	875.092
Waardeverminderingen	-114.000	-
Aflossing	-56.532	-54.653
Stand per 31 december	649.907	820.439

Afwaardering toegepast ivm een hogere marktrente t.o.v. de contractueel overeengekomen rente.

Gronden in erfpacht

Stand per 1 januari	301.900	301.900
Stand per 31 december	301.900	301.900

VLOTTENDE ACTIVA

31-12-2024	31-12-2023
€	€

5. Vlottende vorderingen

31-12-2024	31-12-2023
€	€

Huurdebiteuren

te vorderen huren	129.574	76.445
-------------------	---------	--------

De totale huurachterstand bedraagt 0,51%.

De voorziening dubieuze debiteuren bedraagt per ultimo 2024 € 164.347 (2023: 96.378)

31-12-2024	31-12-2023
€	€

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	980.256	-
------------------------	---------	---

Jaarrekening Destion 2024

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Overige posten	-	20.940

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Overlopende activa		
Nog te ontvangen interest	27.279	-
Vooruitbetaalde assurantiepremie, belastingen	6.481	17.274
Vooruitbetaalde licenties en onderhoudsabonnementen	243.929	85.490
Te verrekenen servicekosten	23.309	18.836
	<u>300.998</u>	<u>121.600</u>

Jaarrekening Destion 2024

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
6. Liquide middelen		
Rabobank	541.810	1.805.776
ING Bank N.V.	458.166	3.678.371
	<u>999.976</u>	<u>5.484.147</u>
Rabobank Rekening-courant	541.810	1.792.093
Rabobank Bedrijfsbonusrekening	-	13.683
ING Rekening-courant	440.673	1.163.870
ING Zakelijk Bonus spaarrekening	17.493	2.514.501
	<u>999.976</u>	<u>5.484.147</u>

PASSIVA

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
7. Eigen vermogen		
	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Herwaarderingsreserve		
	2024	2023
	€	€
Stand per 1 januari	197.676.182	199.383.525
Gerealiseerd door desinvesteringen	-1.350.764	-
Overige mutaties	39.705.239	-1.707.343
Stand per 31 december	<u>236.030.657</u>	<u>197.676.182</u>
Overige reserves		
Stand per 1 januari	128.025.646	123.111.645
Resultaatbestemming boekjaar	35.085.864	3.206.659
Mutatie herwaardering	-38.354.473	1.707.343
Stand per 31 december	<u>124.757.037</u>	<u>128.025.647</u>

Per 31 december 2024 is in totaal € 236,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2023: € 197,7 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De beleidswaarde per 31 december 2024 € 240,9 miljoen (2023: € 164,8 miljoen). De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Destion. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Jaarrekening Destion 2024

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€

8. Voorzieningen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.439.666	-
---	-----------	---

	2024	2023
	€	€

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari	-	-
Dotatie	6.903.008	-
Onttrekking	-4.463.342	-
Stand per 31 december	2.439.666	-

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€

9. Langlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€

Leningen kredietinstellingen

	2024	2023
	€	€

Leningen kredietinstellingen

Stand per 1 januari	60.465.238	61.889.993
Opgenomen gelden	8.500.000	4.300.000
Aflossing	-5.164.537	-5.724.755
Stand per 31 december	63.800.701	60.465.238
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-7.951.810	-3.664.537
Langlopend deel per 31 december	55.848.891	56.800.701

De verstrekte borging onder WSW-garantie is 60,5 miljoen euro. Dit is inclusief het volgestorte deel van de flexibele roll-over lening. Hiervoor zijn alle objecten van Destion in onderpand gegeven. De gemeenten hebben een gemeentelijke garantie verstrekt van 4,84 miljoen euro.

Van de leningen bij de kredietinstellingen loopt een bedrag 4,3 miljoen euro af binnen een jaar. Voor de leningen met een looptijd van 1 t/m 5 jaar is het bedrag 2 miljoen euro en heeft een bedrag van 57,5 miljoen euro een looptijd langer dan 5 jaren. Hiervoor zijn geen zekerheden verstrekt maar zijn allemaal onder WSW of gemeentelijke garantie.

De gemiddelde rentevoet per 31-12-2024 was 2,95%. De marktwaarde van de totale leningportefeuille bedraagt 66,6 miljoen (2023 61,3 miljoen).

Jaarrekening Destion 2024

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Waarborgsommen		
Waarborgsommen	<u>4.135</u>	<u>4.090</u>

Jaarrekening Destion 2024

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
10. Kortlopende schulden		
	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossingen leningen kredietinstellingen	<u>7.951.810</u>	<u>3.664.537</u>
	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	<u>1.157.991</u>	<u>1.198.768</u>
	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting	-	-2.239
Omzetbelasting	306.203	386.060
Loonheffing	83.682	80.122
	<u>389.885</u>	<u>463.943</u>
Overige schulden		
Reservering vakantiedagen en niet opgenomen overuren	<u>101.574</u>	<u>64.487</u>
Overlopende passiva		
Accountantskosten	30.782	26.371
Vooruit ontvangen huur	83.225	94.961
Niet-vervallen rente	870.383	767.483
Overige nog te betalen kosten	87.597	45.359
Kosten inhuur personeel	50.716	-
Thuis in Limburg - eenmalige bijdrage	25.000	-
	<u>1.147.703</u>	<u>934.174</u>

Accountantskosten

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

Financiële instrumenten

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

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan Destion onderhevig is zijn hierna weergegeven. Het financiële beleid van Destion is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktrentes te volgen. Destion maakt geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVITEITEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Op 1 juli 2021 is het obligo gewijzigd van een vast percentage van 3,85% obligo-verplichting naar een heffing in combinatie met een variabele obligolening. Deze worden gebruikt om het risicovermogen van de WSW op peil te houden. De verwachting van het WSW is dat de komende jaren nog een heffing noodzakelijk is, derhalve dient deze te worden opgenomen en toegelicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. De daadwerkelijke obligoheffing over 2024 wordt in de kosten opgenomen en een mogelijke obligolening met een saldo bij de leningen u/g.

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Destion een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Destion opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% over 55 miljoen en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 1.433.000 per 31 december 2024.

Destion zal de komende jaren naar verwachting in totaal € 16.400 moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Destion het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Destion verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Opdrachten aan aannemers

Onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2024 is Destion onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 2,1 miljoen, waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

Nieuwbouw

Per 31 december 2024 is Destion aannemingsovereenkomsten aangegaan voor een totaalbedrag van € 17 miljoen waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal in 2025 plaatsvinden.

Licentie overeenkomst ZIG

Destion heeft in 2024 een 5-jarige licentie overeenkomst met ZIG gesloten. Dit betreft een jaarlijkse uitgave van ruim euro 0,1 miljoen.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Jubileumuitkeringen

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

Loopbaanontwikkeling

Destion heeft het beschikbare budget volgens de CAO voor de loopbaanontwikkeling niet als verplichting in de balans opgenomen. Het totale budget hiervoor is € 72.585. In 2024 is geen uitgave gedaan voor dit budget. Het totaal opgenomen bedrag voor studiekosten tot en met 2024 is € 2.746.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN

Slimmer kopen

Destion heeft tot ultimo 2024 193 woningen verkocht met Slimmer Kopen®. Bij de verkoop van de woning wordt een korting verstrekt aan de koper van de woning. De koper heeft de plicht om de woning bij verkoop eerst aan Destion aan te bieden.

Destion heeft als beleid dat zij de woning niet daadwerkelijk zal terugkopen. Bij de aanbidding van de woning aan Destion wordt de korting opgeëist. Hierbij wordt de korting gecorrigeerd voor het aandeel van Destion in een eventuele waardeinstijging c.q. waardedaling van de woning. Doordat Destion niet kan inschatten of de woning aangeboden wordt, wanneer de woning aangeboden wordt en wat de hoogte van het te vorderen bedrag zou zijn op het moment van aanbidding wordt deze eventuele vordering niet op de balans opgenomen. Ultimo 2024 bedraagt de totaal verleende korting op de onder Slimmer Kopen® verkochte woningen € 7.313.015.

In 2024 zijn 4 woningen onder Slimmer Kopen® niet teruggekocht door Destion maar doorverkocht naar een opvolgende koper. Door Destion was in voorgaande jaren een Slimmer Kopen®-korting verleend van € 183.900. Hiervoor is bij deze doorverkoop € 422.750 terug ontvangen.

Indien rekening wordt gehouden met de actuele woz-waarde per ultimo 2024 zou het recht € 11.522.266 bedragen.

Heffing saneringsfonds

Destion zal de komende jaren mogelijk een bedrag moeten afdragen aan door het WSW opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. Er is geen saneringsheffing geheven over 2024.

Claim voormalig belastingadviseur

In verband met een foutieve aangifte vennootschapsbelasting over de jaren 2013-2021 hebben wij een claim ingediend van euro 216 duizend bij de voormalige belastingadviseur Flynth voor additioneel gemaakte advieskosten en betaalde rente. De uitkomst is momenteel nog onzeker.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

	2024	2023
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	18.701.101	18.060.662
Huurderving wegens leegstand	-132.528	-124.957
	<u>18.568.573</u>	<u>17.935.705</u>
12. Opbrengsten servicecontracten		
Woningen en woongebouwen	482.319	460.611
Te verrekenen met huurders	23.309	-10.211
	<u>505.628</u>	<u>450.400</u>
13. Lasten servicecontracten		
Gas, water en elektra	333.555	310.973
Onderhouds- en schoonmaakkosten	158.846	115.492
Diverse servicekosten	13.227	23.935
	<u>505.628</u>	<u>450.400</u>
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten	<u>507.074</u>	<u>379.650</u>
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	1.862.201	1.532.727
Sociale lasten	282.287	265.257
Pensioenlasten	196.927	198.955
Overige personeelskosten	412.760	122.138
	<u>2.754.175</u>	<u>2.119.077</u>

Personeelsleden

Eind 2024 had Destion 29 (2023: 29) werknemers in dienst. Op basis van de fulltime equivalenten (FTE) zijn dit 25,58 werknemers (2023: 24,92).

Jaarrekening Destion 2024

	2024	2023
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	2.341.130	1.996.939
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	263.628	-
Overige personeelskosten	106.980	117.296
Huisvestingskosten	60.812	44.104
Overige algemene kosten	639.872	371.730
Afschrijvingen materiële vaste active ten dienst van exploitatie	112.670	109.189
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>3.525.092</u>	<u>2.639.258</u>

Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	507.074	379.650
- Lasten onderhoudsactiviteiten	1.419.739	1.062.968
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	131.679	98.589
- Overige waardeveranderingen (projecten)	200.725	150.284
- Overige organisatiekosten	1.013.381	758.726
- Leefbaarheid	252.494	189.041
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>3.525.092</u>	<u>2.639.258</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2023: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2024	2023
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	14,38	14,38
- Lasten onderhoudsactiviteiten	40,28	40,28
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	3,74	3,74
- Overige waardeveranderingen (projecten)	5,69	5,69
- Overige organisatiekosten	28,75	28,75
- Leefbaarheid	7,16	7,16
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

	2024	2023
	€	€

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	5.218.010	5.928.200
Klachtenonderhoud	537.328	580.475
Contractonderhoud	832.254	694.421
Mutatieonderhoud	531.037	544.553
Overige onderhoudskosten	63.689	42.502
Toegerekende organisatiekosten	1.419.739	1.062.968
	<u>8.602.057</u>	<u>8.853.119</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	1.247.093	1.173.637
Verzekeringen	275.756	221.893
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties en Huurcommissie	12.801	12.214
Diversen	27.281	4.250
Obligatieheffing WSW	-	77.511
	<u>1.562.931</u>	<u>1.489.505</u>

**TOTAAL VAN NETTORESULTAAT EXPLOITATIE
VASTGOEDPORTEFEUILLE**

7.896.511 7.213.431

2024

2023

€

€

17. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten Nieuwbouw

200.725

150.284

Toegerekende organisatiekosten Verkoop

131.679

98.589

332.404

248.873

18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen (DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst

2.364.150

2.667.700

Af: Verkoopkosten

-73.912

-29.860

Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille

-1.518.111

-1.900.772

Terugontvangen Slimmer Kopen® korting

422.750

555.470

1.194.877

1.292.538

**TOTAAL VAN NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP
VASTGOEDPORTEFEUILLE**

862.473

1.043.665

19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling

-6.903.008

-

**20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen
vastgoedportefeuille**

Mutatie marktwaaarde DAEB vastgoed in exploitatie

40.078.859

-766.181

Mutatie marktwaaarde Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

-16.935

-

40.061.924

-766.181

**TOTAAL VAN WAARDEVERANDERINGEN
VASTGOEDPORTEFEUILLE**

33.158.916

-766.181

21. Opbrengst overige activiteiten

Overige opbrengsten

75.446

135.543

Toegerekende organisatiekosten

45.217

-

120.663

135.543

22. Kosten overige activiteiten

Deurwaarderskosten, oninbare vorderingen

19.709

19.131

23. Overige organisatiekosten

Kosten RvC

135.083

142.532

Accountantskosten

76.930

65.928

transporteren

212.013

208.460

Jaarrekening Destion 2024

	2024	2023
	€	€
Transport	212.013	208.460
Wervingskosten	32.149	-
Toegerekende organisatiekosten	1.013.381	758.725
	<u>1.257.543</u>	<u>967.185</u>

24. Leefbaarheid

Totale kosten leefbaarheid	41.847	77.643
Toegerekende organisatiekosten	252.493	189.043
	<u>294.340</u>	<u>266.686</u>

25. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente liquide middelen	30.311	19.227
Rente huurkoop	8.943	9.538
	<u>39.254</u>	<u>28.765</u>

26. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen kredietinstellingen	-1.960.997	-1.901.219
WSW financieringslasten	-12.112	-10.049
Bankkosten	-7.831	-10.137
Afwaardering huurkoop vordering	-114.000	-
Rente Belastingdienst	-101.334	-
	<u>-2.196.274</u>	<u>-1.921.405</u>

27. Vennootschapsbelasting

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

	2024	2023
	€	€
Vennootschapsbelasting	<u>-3.224.087</u>	<u>-1.274.157</u>

De vennootschapsbelasting 2024 is inclusief een ontvangst over teveel betaalde vennootschapsbelasting 2022 van euro 52.028.

De vennootschapsbelasting voor 2024 is 19% over de eerste € 200.000 en 25,8% over het meerdere. Hiermee komt de belastingdruk voor Destion in 2024 uit op: $3.224.087 / 35.085.864 = 9,2\%$ (2023: $1.274.157 / 4.480.815 = 28,44\%$)

Jaarrekening Destion 2024

TOELICHTING OP DE POST BELASTINGEN

Commercieel resultaat na belastingen:		35.085.864
Bij:		
Vennootschapsbelasting volgens de commerciële W&V		3.224.087
Commercieel resultaat voor belastingen		38.309.951
Af:		
<u>Sociaal vastgoed in exploitatie</u>		
Terugnemen commerciële waardeverandering vaste activa	-40.061.924	
Fiscale correctie aftrekbare onderhoudslasten	-684.153	
Fiscale afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-234.957	
Fiscaal hogere boekwaarde verkopen	-151.545	
		-41.132.579
Bij:		
<u>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</u>		
Fiscaal lagere afschrijving kantoorpand Doelen 2	5.216	
Fiscaal lagere afschrijving inventaris	8.458	
		13.674
Bij:		
<u>Sociaal vastgoed in ontwikkeling</u>		
Activering financieringskosten projecten in ontwikkeling	23.113	
Fiscaal niet afwaarderen projecten	6.903.008	
		6.926.121
Bij:		
<u>Waardering huurkoop</u>		
Fiscaal niet afwaarderen vordering huurkoop	114.000	
		114.000
Af:		
<u>Overige verschillen</u>		
Overige verschillen	-	-27.573
		-27.573
Fiscale winst		4.203.594
Bij: Beperkt aftrekbare posten	6.877	
Af: Investeringsaftrek	-37.577	
Af: Dotatie herinvesteringsreserve	-1.028.601	
Bij: Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	862.354	
		-196.978
Belastbare winst		4.006.616
Te verrekenen verliezen		0
Belastbaar bedrag		4.006.618
Hierover te betalen vennootschapsbelasting 2024		1.020.107
Reeds betaald op voorlopige aanslag 2024		1.930.533
Nog te ontvangen vennootschapsbelasting 2024		-910.426
Vordering te ontvangen vennootschapsbelasting 2023 primo		-2.243
Correctie aanvullend te betalen vennootschapsbelasting 2023		2.256.012
Correctie aanvullend betaald op voorlopige aanslag 2023		-2.323.599
Nog te ontvangen vennootschapsbelasting 2023		-69.830
Nog te ontvangen vennootschapsbelasting 2023		-69.830
Nog te ontvangen vennootschapsbelasting 2024		-910.426
Vordering te ontvangen vennootschapsbelasting ultimo 2024		-980.256

WNT-VERANTWOORDING 2024 DESTION

De WNT is van toepassing op Destion. Het voor Destion toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 170.000.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	W.H.A. Pothoff	G.M.F. Knuver
Functiegegevens	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/01	1/2 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.830	114.642
Beloningen betaalbaar op termijn	1.882	18.441
<i>Subtotaal</i>	13.712	133.083
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.399	155.601
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Bezoldiging	13.712	133.083
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

Functiegegevens	Directeur bestuurder	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	N.v.t.
Omvang dienstverband 2023 (in fte)	1,0	N.v.t.
Dienstbetrekking?	Ja	N.v.t.
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	141.914	-
Beloningen betaalbaar op termijn	21.086	-
<i>Subtotaal</i>	163.000	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	163.000	-
Bezoldiging	163.000	-

Jaarrekening Destion 2024

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	B.N.J. de Wilde	J.A.J.G van Baars	M.C. Gunsing	J.J.H. Adams
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	18.000	12.000	12.000	6.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000	8.546
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>18.000</u>	<u>12.000</u>	<u>12.000</u>	<u>6.000</u>

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	B.N.J. de Wilde	J.A.J.G van Baars	M.C. Gunsing	J. Linders
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 -30/6
Bezoldiging				
Bezoldiging	16.510	5.020	10.040	5.020
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.450	8.217	16.300	8.083

Jaarrekening Destion 2024

Gegevens 2024

Bedragen x € 1

**U. Jasper-
Smits**

**R.C.J.
Caminada**

Functiegegevens

Lid

Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2024

1/1 - 31/7

1/1 - 30/6

Bezoldiging

Bezoldiging

7.000

6.000

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

9.893

8.454

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

-

Bezoldiging

7.000

6.000

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1

**U. Jasper-
Smits**

**R.C.J.
Caminada**

Functiegegevens

Lid

Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2023

1/1 - 31/12

1/1 - 30/06

Bezoldiging

Bezoldiging

10.040

5.020

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

16.300

8.083

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Gegevens 2024

Bedragen x € 1

**W.H.A.
Pothoff**

Functiegegevens

Directeur
bestuurder

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1.0

Jaar waarin dienstverband is beëindigd

2024

Individueel WNT-maximum ontslaguitkering

75.000

Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband

Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband

75.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband

75.000

Waarvan betaald in 2024

75.000

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	18.557.326	11.247	17.924.792	10.913
Opbrengsten servicecontracten	505.268	360	450.040	360
Lasten servicecontracten	-505.268	-360	-450.040	-360
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-507.074	-	-379.650	-
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.601.007	-1.050	-8.852.266	-853
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.562.403	-528	-1.488.924	-581
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.886.842	9.669	7.203.952	9.479
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.712.988	-	3.193.310	-
Toegerekende organisatiekosten	-332.404	-	-248.873	-
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.518.111	-	-1.900.772	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	862.473	-	1.043.665	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.903.008	-	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	40.078.859	-16.935	-794.577	28.396
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.175.851	-16.935	-794.577	28.396
Opbrengst overige activiteiten	120.663	-	135.543	-
Kosten overige activiteiten	-19.709	-	-19.131	-
Nettoresultaat overige activiteiten	100.954	-	116.412	-
Overige organisatiekosten	-1.257.543	-	-967.185	-
Leefbaarheid	-294.340	-	-266.686	-
Bedrijfsresultaat	40.474.237	-7.266	6.335.581	37.875
Rentebaten en soortgelijke transporteren	39.254	-	28.765	-
	39.254	-	28.765	-

Jaarrekening Destion 2024

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	39.254	-	28.765	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.196.274	-	-1.921.405	-
Financiële baten en lasten	-2.157.020	-	-1.892.640	-
Resultaat voor belastingen	38.317.217	-7.266	4.442.941	37.875
Vennootschapsbelasting	-3.224.087	-	-1.274.157	-
Resultaat na belastingen	35.093.130	-7.266	3.168.784	37.875

Jaarrekening Destion 2024

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huren	18.538.247	11.247	18.193.353	10.913
Vergoedingen	500.795	360	486.672	360
Overige bedrijfsontvangsten	-	-	95.028	-
Ontvangen interest	8.940	-	8.899	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	19.047.982	11.607	18.783.952	11.273
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-2.439.614	-	-1.987.641	-
Onderhoudsuitgaven	-7.272.978	-1.050	-7.333.578	-853
Overige bedrijfsuitgaven	-3.255.968	-888	-2.955.265	-941
Betaalde interest	-1.976.340	-	-1.980.561	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-16.369	-	-83.345	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-41.414	-	-59.469	-
Vennootschapsbelasting	-4.202.104	-	-2.341.281	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-19.204.787	-1.938	-16.741.140	-1.794
Kasstroom uit operationele activiteiten	-156.805	9.669	2.042.812	9.479
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.759.130	-	3.033.049	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw woongelegenheden	6.361.000	-	-	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	3.127.000	-	5.924.968	-
Investerings overig	1.000.000	-	-	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-10.488.000	-	-5.924.968	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-7.728.870	-	-2.891.919	-
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig	56.372	-	54.563	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.672.498	-	-2.837.356	-
transporteren	-7.829.303	9.669	-794.544	9.479

Jaarrekening Destion 2024

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-7.829.303	9.669	-794.544	9.479
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	8.500.000	-	4.300.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	5.164.537	-	5.724.755	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.335.463	-	-1.424.755	-
	<u>-4.493.840</u>	<u>9.669</u>	<u>-2.219.299</u>	<u>9.479</u>

Ondertekening van de jaarrekening

De Jaarrekening is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen van 10 juni 2025.

Gennep, 10 juni 2025

G.M.F. Knuver

B.N.J. de Wilde

M.C. Gunsing

J.J.H. Adams

J.A.J.G van Baars

S. Deenen (lid vanaf 1 maart 2025)

OVERIGE GEGEVENS

11 Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen inzake resultaatbestemming opgenomen.

12 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld op 18 juni 2024. De bestemming van het resultaat is vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

13 Bestemming van de winst 2024

De directie stelt voor om de winst over 2024 als volgt te bestemmen:

	<u>2024</u>
	€
Resultaat	<u>35.085.864</u>
Toevoeging overige reserves	<u><u>35.085.864</u></u>

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

14 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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