



Jaarverslag



Volkshuisvestings-
verslag



2021



Inhoud

1.	Voorwoord en verklaring directeurbestuurder	5
1.1.	Voorwoord directeurbestuurder	5
1.2.	Voorgenomen activiteiten 2021	7
1.3.	Verklaring directeurbestuurder.....	7
2.	Verslag en verklaring Raad van Commissarissen	9
2.1.	Algemeen	9
2.2.	Governance	9
2.3.	Personalia bestuur en RvC	9
2.4.	Rooster van aftreden en herbenoeming.....	10
2.5.	RvC taak en werkwijze	11
2.6.	Risicobeheersing en controlesysteem.....	14
2.7.	Onafhankelijkheid.....	15
2.8.	Tegenstrijdige belangen	15
2.9.	Deskundigheid en samenstelling	15
2.10.	Verantwoording van de beloning.....	16
2.11.	Verklaring van de RvC.....	16
3.	Organisatie Destion	18
3.1.	Ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk"	18
3.2.	Organogram Destion	19
3.3.	Directeurbestuurder.....	19
3.4.	Medewerkers	20
3.5.	Arbeidsomstandigheden	20
3.6.	Opleidingen.....	21
3.7.	Kosten bedrijfsvoering.....	21
3.8.	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector	22
3.9.	Klachtencoördinatie	22
3.10.	Structurele netwerken.....	23
3.11.	Verbindingen en/of nevenverbindingen met andere rechtspersonen.....	23
3.12.	Werkterrein en overig bezit.....	24
4.	Huurders en overige belanghouders Destion	25
4.1.	Huurders.....	25
4.2.	Huurdersraad Destion.....	25
4.3.	Woningzoekenden	26
4.4.	Senioren.....	26
4.5.	Starters en kleine huishoudens.....	27
4.6.	Overige belanghouders.....	27
5.	Woningverhuur en verkoop	32
5.1.	Woningvoorraad en woningverkoop	32
5.2.	Woningmutaties en leegstand	34
5.3.	Toewijzen van woningen	35
5.4.	Woonfraude	38
5.5.	Huisvesten statushouders.....	38
5.6.	Begeleid en beschermd wonen.....	38
5.7.	Huurbetaling en huurincasso.....	39
5.8.	Huurprijzen nieuwbouwwoningen	39
5.9.	Verkoopbeleid bestaande woningen	39
5.10.	Verkoopbeleid nieuwbouwwoningen en bouwkavels.....	41
5.11.	Aanpak overlast.....	41
6.	Vastgoed en woonomgeving.....	43
6.1.	Strategisch Voorraad Beleid (SVB).....	43
6.2.	Sloopbeleid.....	43
6.3.	Kwaliteit bestaande woningvoorraad.....	43
6.4.	Klachten- en mutatieonderhoud en basispakket service onderhoud	44
6.5.	Instandhoudingsonderhoud	45
6.6.	Duurzaamheid	47

6.7.	Opgeleverde woningen in 2021	48
6.8.	Woningprojecten in uitvoering 2021	49
6.9.	Woonprojecten in ontwikkeling	50
6.10.	Geriefsverbeteringen	51
6.11.	Asbestbeleid	52
6.12.	Leefbaarheid	52
6.13.	Woonvoorzieningen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)	53
7.	Financiën	54
7.1.	Huurprijsbeleid	54
7.2.	Huurverhoging 2021	54
7.3.	Huurprijs 2021	54
7.4.	Vermogens- en financieringspositie	54
7.5.	Rentabiliteitspositie	55
7.6.	Liquiditeitspositie	55
7.7.	Financiële meerjaren prognose (FMP)	55
7.8.	Treasurystatuut en investeringsstatuut	55
7.9.	Beleidswaarde vastgoedvoorraad	56
7.10.	Marktwaaarde, bedrijfswaarde en WOZ-waarde vastgoedvoorraad	56
7.11.	Belastingresultaten	57
7.12.	Begroting versus realisatie	57
7.13.	Activa	58
7.14.	Passiva	58
7.15.	Winst- en verliesrekening	59
8.	Bijlagen	60
	Bijlage 1 Profiel Destion	61
	Bijlage 2 Kengetallen Destion	62
	Bijlage 3 Risicoparagraaf Destion	63
	Bijlage 4 Overzicht belanghouders Destion	64

1. Voorwoord en verklaring directiebestuurder

1.1. Voorwoord directiebestuurder

Destion 2.0

2021 was voor Destion een spannend jaar!

Nadat in 2020 de keuze was gemaakt dat Destion zelfstandig moet blijven en niet gaat samenwerken of fuseren met andere woningcorporaties, stond de organisatie voor een grote uitdaging. Vanuit het strategisch personeelsbeleid zagen we eerder al het vertrek van een aanzienlijke hoeveelheid vroegpensioen gerechtigde medewerkers op ons afkomen. Het was in deze gespannen arbeidsmarkt nog niet vanzelfsprekend dat we alle vacatures (9!) die zouden ontstaan, zouden gaan invullen. Uiteraard was het wel duidelijk dat dit een voorwaarde was om de toekomst van Destion veilig te stellen.

Alles is dan ook op alles gezet om de juiste medewerkers te vinden en te verleiden om bij Destion te solliciteren. Voor de werving is een promotiefilm gemaakt en via sociale media en de speciaal daarvoor gemaakte website www.werkenbijdestion.nl is het gelukt om alle vacatures in te vullen.

Tegelijkertijd hebben we de organisatie-inrichting gewijzigd en aangepast van een tweepoot- naar een driepootmodel. Daarbij zijn er overigens ook diverse functies vervallen en zijn er nieuwe functies gecreëerd. Door de wijzigingen in de organisatie is er niet alleen veel aandacht voor de thema's mens en gebouw, maar vooral ook voor de omgeving van beide. Deze herpositionering van Destion is in lijn met de doelstellingen in het ondernemingsplan 2018 – 2022 "Mensenwerk"

AAAA(A)-rating Aedes Benchmark 2021

Ondanks de grote organisatieveranderingen én het vertrek van veel medewerkers, is het Destion toch weer gelukt om een goed resultaat te halen in de Aedes Benchmark 2021. We zijn er trots op dat de kwaliteit van de gebouwen en dienstverlening van Destion weer met een AAAA(A) score is bevestigd. Uit de branchepublicatie van Aedes bleek dat Destion in 2021 de best presterende verhuurder in Nederland is! In de benchmark worden de onderdelen Onderhoud en verbetering, Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid en Betaalbaarheid en beschikbaarheid gemeten.

Coronacrisis

En dan was er de coronacrisis die in 2021 nog volop aanwezig was!

Voor Destion heeft de coronacrisis gelukkig relatief weinig gevolgen gehad. Er zijn binnen de organisatie – voor zover bekend – 'slechts' enkele besmettingen geweest, maar die hebben geen ernstige gevolgen voor de mensen of organisatie gehad. Gedurende het jaar hebben we onze bedrijfsprocessen waar nodig aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

Ook hebben we in 2021 geen berichten ontvangen van huurders die door deze crisis in gezondheids- of financiële problemen zijn gekomen. Huurders betaalden tijdig de huren en er is in het afgelopen jaar geen toename geconstateerd van huurders die door deze crisis een huurachterstand hebben opgelopen. Omdat de crisis de exploitanten en vaste gebruikers van de MFC's van Destion nog steeds raakt, hebben wij gedurende de verplichte bedrijfssluitingen geen huren in rekening gebracht. Het totaal van deze niet in rekening gebrachte en gecrediteerde huren is € 26.871. In 2021 is er geen compensatie geweest.

Huurbevrozing sociale huursector

Zoals hiervoor geschreven, zijn er bij onze huurders niet meer betalingsproblemen ontstaan als gevolg van de coronacrisis. Het was dan ook bijzonder om te zien dat onze regering de huren van sociale huurwoningen in 2021 heeft bevroren. Nog bijzonderder was het dat de huren van sociale huurwoningen waar huurders wonen met een huurtoeslag, wettelijk moesten worden verlaagd tot de aftoppingsgrens. Zonder aandacht te hebben voor de veelal hogere kwaliteit en grootte van deze woningen werd deze maatregel ingevoerd. Voor Destion waren dat

41 woningen waarvan de huur moest worden verlaagd. Woningen waarin over het algemeen vermogende huurders wonen die voorheen een eigen woning hadden en al dan niet hebben verkocht en 'luxe' en zorgeloos wilde gaan huren.

Met deze bevrozing en huurverlaging is een fors deel van het inkomen van Destion verloren gegaan. De regering heeft aangekondigd dat ze de verhuurders tegemoet wil komen. Onduidelijk is hoe dat zal plaatsvinden, maar waarschijnlijk zal dat gedaan worden via een verlaging van de verhuurderheffing.

Verhuurderheffing en Vennootschapsbelasting

Door de ongekend hoge woningprijzen zal ook de daaraan gekoppelde WOZ-waarde van de woningen stijgen. In 2021 was de stijging weer enorm, dit kwam de belastingdienst ten goede. In 2021 is door Destion voor ruim 4,5 miljoen euro aan verhuurderheffing en vennootschapsbelasting betaald. Voor 2022 heeft het kabinet een verlaging van de verhuurderheffing aangekondigd van 25%. Ondanks dat men heeft aangegeven dat in de daarop volgende jaren de verhuurderheffing wordt afgeschaft, blijft dit onzeker.

Duurzaamheid

In 2021 is volop verder gewerkt aan het verder verduurzamen van de woningvoorraad. Zo zijn er op 350 woningen in totaal 2841 zonnepanelen aangebracht, gemiddeld 8,1 panelen per woning. Dit is iets lager dan het totale gemiddelde van 8,2 panelen per woning. Met het aanbrengen van de panelen is begonnen met de woningen die het slechtste energielabel hebben. Alle woningen waar het plaatsen van panelen mogelijk is, worden kosteloos voorzien van minimaal 6 zonnepanelen. De huurders kunnen, indien mogelijk, meer panelen laten aanbrengen tegen een geringe huurverhoging. Er is in 2021 € 1.234.177 uitgegeven aan de aanleg van zonnepanelen.

Voordat alle woningen zijn voorzien van zonnepanelen zal het 2027 worden. Op dat moment hebben we de eerste stap gezet naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050, door de hernieuwbare energie grotendeels zelf op te wekken. Aansluitend zal vanaf 2028 bij iedere cv-ketelvervanging een hoge temperatuur warmtepomp worden teruggeplaatst. Met deze strategie zullen we in 2045 een energie-neutrale woningvoorraad hebben.

Destion 2.0

Terugkijkend was 2021 een goed jaar waarbij veel goede resultaten en doelstellingen zijn bereikt. Destion 2.0 is weer toekomstbestendig en klaar om de huurders en woningzoekenden van optimale diensten te voorzien. Daarbij blijven we vasthouden aan de voor ons vanzelfsprekende no-nonsense organisatie.

1.2. Voorgenomen activiteiten 2021

2021 was wederom een bewogen jaar. Niet alleen omdat dit het tweede coronajaar werd, maar vooral ook door de veranderingen en uitdagingen waar Destion voor stond. Mede door de organisatorische en vooral ook personele veranderingen, konden verschillende activiteiten die waren opgenomen in het activiteitenplan 2021, niet of onvoldoende worden gerealiseerd.

In 2021 was het ondernemingsplan 2018-2022, dat de titel "Mensenwerk" draagt, meer dan voorheen leidend voor de strategische koers die we volgen. Met dit ondernemingsplan en de daarin geformuleerde visie en doelstellingen, hebben we een duidelijk plan waarmee we de beoogde bouwprojecten, dienstverlening en organisatieontwikkeling verder vorm hebben kunnen geven.

Resultaten in 2021

Naast de vele kerntaken die in de Woningwet voor woningcorporaties zijn vastgelegd, hebben we in 2021 onder andere enkele nieuwbouwprojecten opgeleverd en zijn er diverse planmatige onderhoudsprojecten uitgevoerd. Ook is de verkoop van bestaande huurwoningen in lijn met de geformuleerde verkoopdoelstellingen gerealiseerd.

De voortgang van de voorgenomen activiteiten wordt bewaakt door middel van viermaands rapportages en daarmee worden de directeurbestuurder en Raad van Commissarissen geïnformeerd. In dit volkshuisvestingsverslag lichten we de plannen en activiteiten die in 2021 zijn gerealiseerd, verder toe.

Afwijkingen op Activiteitenplan 2021

In 2021 zijn nagenoeg alle voorgenomen activiteiten gerealiseerd. Toch zijn er door interne en externe factoren, waarop we niet altijd invloed hebben, een aantal voorgenomen activiteiten niet uitgevoerd. Hieronder is aangegeven welke activiteiten niet zijn gerealiseerd.

Oplevering bouwprojecten

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

In 2021 is niet met de bouw van drie levensloopbestendige woningen in Ven-Zelderheide en vier levensloopbestendige woningen in Siebengewald begonnen. Bij de eerste moest het bestemmingsplan nog worden gewijzigd en liep de grondverkoop vertraging op. Bij de tweede is de verhuizing van een huurder uit de te slopen woning niet zoals verwacht verlopen. Met beide projecten zal in 2022 worden gestart.

Ook met de realisatie van sociale pensions aan de Picardie in Gennep en de Kloosterweg in Siebengewald is niet gestart. De oorzaak daarvan is de werkhoeveelheid bij de onderhoudsbedrijven en de organisatiecapaciteit van Destion.

Huurverhoging 2021

In de begroting van 2021 was rekening gehouden met een huurprijsstijging van 1%. Deze was al voorzichtig ingerekend, maar bleek uiteindelijk nog te hoog te zijn, doordat de huren in 2021 heeft bevroren en sommige huren zelfs verlaagd. Deze maatregel kost Destion vanaf 2021 ongeveer € 175.000 per jaar aan inkomsten en levert in de toekomst structureel tekort op.

1.3. Verklaring directeurbestuurder

De directeurbestuurder van Destion verklaart dat:

Alle middelen van Destion in 2021 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting, en dat er in 2021 geen andere werkzaamheden zijn verricht dan die, welke voortvloeien uit de primaire activiteiten van een woningcorporatie zoals die zijn vastgelegd in de Woningwet, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en overige wet- en regelgeving.

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

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

Ik bedank vooral de medewerkers van Destion die door hun inzet in het afgelopen jaar ervoor hebben gezorgd dat alle werkzaamheden, ondanks een minimale personeelsbezetting, goed en tijdig zijn uitgevoerd.

Ook dank aan de Huurdersraad, die op een constructieve en prettige wijze de belangen voor de huurders en woningzoekenden in 2021 weer heeft behartigd.

Ook wil ik de Raad van Commissarissen bedanken voor de betrokken wijze waarop ze toezicht houden op Destion en in 2021 voor mij een belangrijke adviseur en klankbord zijn geweest.

Gennep, 2 juni 2022

W.H.A. Pothoff MRE
Directeurbestuurder

2. Verslag en verklaring Raad van Commissarissen

2.1. Algemeen

De Raad van Commissarissen (RvC) oefent het interne toezicht uit op het functioneren van Destion. Hiervoor heeft de raad een toezichtsvisie en een toetsings- en toezichtskader vastgesteld. Vanuit een integraal perspectief heeft de RvC van Destion binnen het kader van de wet en regelgeving (Woningwet, Btiv, Burgerlijk Wetboek, statuten etcetera) in 2021 toezicht gehouden op de strategie, de financiële risicobeheersing en de invulling van volkshuisvestelijke en maatschappelijke taken door de directiebestuurder. Daarnaast heeft de raad toezicht gehouden op de algemene gang van zaken binnen de stichting en is de directiebestuurder 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 directiebestuurder gaf in 2021 de RvC tijdig de informatie die nodig was om een onafhankelijk, kwalitatief én gezaghebbend intern toezicht mogelijk te maken.

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

- het besluitvormingsproces:
Procuratie- en delegatiebesluiten, Bestuurdersreglement, Investeringsstatuut, Integriteits- en gedragscode, Reglement financieel beheer en beleid, Treasurystatuut en Toezichtsvisie;
- het wettelijke kader:
Woningwet, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv), rapportages van externe toezichthouders zoals het ministerie van BZK, Autoriteit woningcorporaties, Waarborgfonds voor Sociale Woningbouw en de accountantscontrole;
- beheersings- en toetsingsinstrumenten:
Ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk", Activiteitenplan en begroting 2021 en Financiële meerjarenbegroting 2021-2030, Quadrimesterrapportages met risicoanalyses, managementletter, Accountantsverslag 2020, Jaarverslag 2020, Volkshuisvestingsverslag en Jaarrekening 2020, Aedes benchmarkinformatie 2021, AO/IC-processen en Toetsings- en toezichtskader;
- het overleg met externen zoals:
Huurdersraad, gemeenten, accountant en andere belanghouders.

2.2. Governance

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

2.3. Personalia bestuur en RvC

Destion werd in 2021 bestuurd door een statutair directeur.

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

De RvC bestond op 31 december 2021 uit de volgende vijf personen:

Naam	Mr. A.F.Th.M. Heutink (m)
Functie:	Voorzitter
Functieprofiel:	Juridisch
Geboortedatum:	25 juni 1956
Relevante nevenfuncties:	Advocaat, bezoldigd
Eerste benoeming:	1 juli 2014
Lopende benoeming:	Laatste zittingstermijn tot 1 juli 2022

Naam	Drs. R.C.J. Caminada MBA-H (m)
Functie:	Vicevoorzitter
Functieprofiel:	Sociaal maatschappelijk
Geboortedatum:	27 april 1961
Relevante nevenfuncties:	Directeur Beschermd Wonen & Dagbesteding, bezoldigd
Eerste benoeming:	1 juli 2016
Lopende benoeming:	Laatste zittingstermijn tot 1 juli 2024

Naam	J.H.H. Linders (m)
Functie:	Lid
Functieprofiel:	Financieel/economisch
Geboortedatum:	25 november 1950
Relevante nevenfuncties:	geen
Eerste benoeming:	1 januari 2015
Lopende benoeming:	Laatste zittingstermijn tot 1 juli 2023

Naam	Ir. M.C. Gusing MRE (m)
Functie:	Lid
Functieprofiel:	Volkshuisvesting/ruimtelijke ordening/bouwkundig
Geboortedatum:	10-02-1965
Relevante nevenfuncties:	Zelfstandig ondernemer, bezoldigd
Eerste benoeming:	1 juli 2017
Lopende benoeming:	Laatste zittingstermijn, tot 1 juli 2025

Naam	Mr. U. Smits (v)
Functie:	Lid
Functieprofiel:	Bedrijfs- en organisatiekundig
Geboortedatum:	16 juli 1972
Relevante nevenfuncties:	Directeur Groene Kruis Thuiszorg, bezoldigd
Eerste benoeming:	1 juli 2018
Lopende benoeming:	Eerste zittingstermijn, herkiesbaar per 1 juli 2022

2.4. Rooster van aftreden en herbenoeming

Op basis van het rooster van aftreden is in 2021 na afloop van de eerste zittingsperiode de heer Ir. M.C. Gusing MRE herbenoemd voor een 2e en laatste periode. Het benoemingsvoornemen is voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties. Deze hebben na de indiening van de benodigde verantwoordings- en motiestedukken en het uitvoeren van een geschiktheidstoets een positieve zienswijze afgegeven, waarna de heer Gusing is herbenoemd voor een tweede periode van vier jaar.

2.5. RvC taak en werkwijze

De Raad van Commissarissen heeft in 2021 zes keer vergaderd. Deze vergaderingen hadden een regulier karakter.

In deze reguliere 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 quadrimester rapportages waarin behalve de stand van zaken van de operationele bedrijfsdoelstellingen aan het einde van de betreffende periode, ook inzicht wordt verschaft in de risico's waarmee Destion van doen heeft. Destion heeft alle interne en externe risico's in kaart gebracht en beschreven. Daarnaast is aangegeven hoe deze worden beheerst en hoe hoog het betreffende risico ervan is. Daarnaast hanteert men de 24 businessrisk vragen van het WSW in dit beoordelingskader. Daarmee is er goed zicht op de risico's van Destion.

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

In 2021 heeft de Raad van Commissarissen in de reguliere vergaderingen de onderstaande onderwerpen besproken en de noodzakelijke (goedkeurings-)besluiten genomen:

- Volkshuisvestings- en jaarverslag en Jaarrekening 2020
- Activiteitenplan en begroting 2022
- Financiële meerjaren prognose 2022-2031
- Opdrachtverstrekking aan Flynth accountants voor de controle van de jaarrekening 2020 en de daarbij behorende follow-up
- Herbenoeming van de heer Ir. M.C. Gunsing MRE, als commissaris voor een tweede en laatste periode tot 1 juli 2025
- Rooster van aftreden RvC Destion
- Leningruil Vestia

Daarnaast zijn in 2021 onder andere de navolgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Controleresultaten en accountantsverslag Destion 2020 met Flynth accountants;
- Managementletter Destion 2020, besproken met Flynth accountants
- Woningwet
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv)
- Huurbeleid 2021
- Intern toezicht op governance
- Integrale beoordeling 2021
- Aedes benchmark 2021
- KWH-uitkomsten 2021
- Bouwprojecten en onderhoud in uitvoering
- Evaluatie functioneren van de RvC
- Evaluatie functioneren van de directiebestuurder

2.5.1. Financiële meerjarenprognose (FMP) 2022-2031

Vanuit zijn toezichtsvisie, is de raad alert op ontwikkelingen binnen de sector en de omgeving waar Destion werkzaam is. De raad bewaakt nauwkeurig en kritisch de financiële lange termijnontwikkelingen van Destion. Mede door de toegepaste meerjarenprognose-software van NCCW, is niet alleen de directiebestuurder, maar ook de raad in staat om het financiële aspect zorgvuldig en nauwlettend in de gaten te houden. Ook maakt het pakket simulaties mogelijk waarbij verschillende scenario's financieel inzichtelijk worden gemaakt. Zo is onder andere de verduurzamingsopgave van Destion, transformatie naar een energie neutrale woningvoorraad voor 2050, volledig doorgerekend.

Uit de meest recente prognose in de FMP 2022-2031, blijkt dat Destion bij een jaarlijkse en voorzichtig gecalculeerde huurstijging van 1%, goed in staat is om deze opgave te realiseren, maar tegelijk ook haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven kan blijven realiseren zonder dat de bedrijfscontinuïteit in gevaar komt. De raad is hier uiteraard erg tevreden over, maar constateert tegelijkertijd dat bij het nemen van

toekomstige sociale en maatschappelijke investeringsbeslissingen zorgvuldige en risicomijdende afwegingen steeds weer noodzakelijk zullen zijn.

Alles overziend constateert de raad dat Destion haar ambities en doelstellingen zoals die in het ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk" zijn opgenomen, verder heeft kunnen vormgeven en ook verder kan blijven realiseren.

In 2021 was de grootste risicofactor van Destion het invullen van de vele vacatures die door het vertrek van een groot deel van de medewerkers ontstonden. Na een intensieve wervingscampagne is het Destion gelukt om weer voldoende en gekwalificeerde medewerkers in dienst te nemen, waardoor de organisatie weer op volle sterkte is. Daarmee is dan ook voor zover te overzien, het grootste risico voor Destion weggenomen. De RvC maakt zich dan ook geen zorgen over het organisatiebeleid en de resultaten die bij ongewijzigde omstandigheden worden gerealiseerd, maar wel over de onbeheersbare exogene factoren die altijd weer in een andere vorm op de sector afkomen.

Een belangrijk aandachtspunt voor de sector is de toekomstige verduurzamingsopgave.

Woningcorporaties zijn de aanjager voor de verduurzamingsopgave in Nederland. Mede doordat onduidelijk is op welke wijze dit het beste kan en de beperkte technische mogelijkheden die er op dit moment nog zijn, brengt dit risico's en hoge kosten met zich mee. De kosten voor dit traject zijn door Destion in de FMP 2022-2031 volledig doorgerekend en zijn realistisch. Hiermee kan de woningvoorraad van Destion op een betaalbare wijze naar een CO2-neutrale voorraad worden getransformeerd.

2.5.2. *Flynth accountants*

De Raad van Commissarissen heeft ook dit jaar weer het functioneren van Flynth accountants besproken. De accountant heeft een belangrijke spilfunctie in het toezicht op de woningcorporatie. De raad is van mening dat Flynth haar controlewerkzaamheden, met oog voor de organisatiebelangen van Destion en de sector, zorgvuldig en volgens de gemaakte condities heeft uitgevoerd.

2.5.3. *Governance 2021*

Mede gezien de maatschappelijk perceptie en verwachtingen van de corporatiesector, bewaakt de raad zorgvuldig de 'good governance' binnen Destion. Destion voldoet volgens de RvC aan de gestelde eisen zoals die in de Woningwet en Btv zijn opgenomen. Ook is de bestuurlijke organisatie van Destion op orde. Men is van mening dat deze aan de vereiste professionaliteit en transparantie die je van een maatschappelijke organisatie mag verwachten voldoet. Daarnaast is in 2021 een groot aantal governance-documenten gepubliceerd op de website www.destion.nl.

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

- Statuten Destion
- Bestuurdersreglement
- Reglement RvC
- Toetsings- en toezichtskader RvC
- Toezichtsvisie RvC
- Visitatierapport Cognitum 2020
- Rechtmatigheidsbrief 2020
- Delegatie- en procuratieschema
- Treasurystatuut
- Investeringsstatuut
- Aanbestedings- en inkoopbeleid
- Integriteitscode
- Klokkenluidersregeling
- Rooster van aftreden
- Functieprofielen RvC

2.5.4. Zelfevaluatie RvC en beoordeling directiebestuurder

2021 was het jaar waarin de Raad van Commissarissen zonder externe begeleiding een zelfevaluatie heeft uitgevoerd over het functioneren van de directiebestuurder en de raad.

De belangrijkste onderwerpen die zijn besproken waren:

- Het functioneren van de directiebestuurder in 2020
- Het functioneren van de raad als geheel en de individuele commissarissen in 2020
- Beloning directiebestuurder in 2021
- Beloning Raad van Commissarissen en de voorzitter in 2021

2.5.5. Functieprofielen

Voor de samenstelling van een kwalitatieve en inhoudelijk Raad van Commissarissen, zijn profielschetsen opgesteld voor de raad als geheel én haar individuele leden. Deze omvatten een overzicht van de diverse vakgebieden en competenties die relevant zijn voor de adequate uitoefening van de functie. De profielen zijn openbaar en te raadplegen op de website van Destion.

2.5.6. Kennisontwikkeling

In 2021 hebben de directiebestuurder en commissarissen overeenkomstig artikel 29b en 31 van de Woningwet gewerkt aan hun kennisontwikkeling en vaardigheden. Waar nodig hebben zij hun kennis en vaardigheden verder ontwikkeld. Naast dagelijkse beïnvloedingen, hebben de onderstaande cursussen en bijeenkomsten daaraan bijgedragen.

RvC	Omschrijving seminar/cursus	PE-Punten
A.F.Th.M. Heutink	Lexlumen, Intervisie 21 en 28 oktober, 19 en 26 november 2021	8
J.H.H. Linders	Finance Ideas Academy, Masterclass RvC	6
	BDO, Workshop 'Fiscale Update'	3
U. Smits	Masterclass Bestuur en Governance, TIAS school for Business and Society	18
R.C.J. Caminada	Masterclass Innovatie en Transformatie, TIAS school for Business and Society	24
M.C. Gusing	VTW, Informatiebijeenkomst implementatie strategisch programma	1
	VTW, Ledenbijeenkomst over actuele Vestia ontwikkelingen	2
	Vrijstelling vanuit 2021	2

Directiebestuurder	Omschrijving seminar/cursus	PE-Punten
W.H.A. Pothoff	TIAS, Waardecreatie met Vastgoed Analyses 'Datagedreven marktonderzoek'	10
	Atrivé, Nieuwbouwopgave visie en leiderschap	2
	BDO, Workshop 'Fiscale Update'	3
	Brickton, Het fundament conceptueel bouwen	21
	Finance Ideas Academy, Masterclass RvC	6
	Totaal	42

2.5.7. Adviseren

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

De raad beschikt mede door de toegepaste profielen over veel kennis en ervaring. Hierdoor was er in 2021 naar oordeel van de raad sprake van objectief, kritisch en professioneel toezicht. Er heeft regelmatig periodiek werkoverleg plaatsgevonden tussen de directiebestuurder en de individuele commissarissen (afhankelijk van thema en portefeuille).

2.5.8. Vergaderingen

In 2021 zijn zes reguliere vergaderingen van de raad geweest en een digitale raadpleging.

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

Enkele vergaderingen zijn digitaal gevoerd en enkele fysiek, waarbij rekening werd gehouden met de richtlijnen van het ministerie van VWS. Er is in 2021 geen verzuim bij de vergaderingen geweest.

Er is ook één raadpleging via e-mail gedaan voor de aankoop van een bouwkaft met 16 appartementen aan de Middelweg in Molenhoek.

2.5.9. Toezicht houden

De raad kan zich een goed beeld vormen van de financiële en maatschappelijke positie van Destion, dankzij de beschikbare toezichts-instrumenten en -documenten. Hij kan door deze instrumenten op een adequate wijze zijn toezichtfunctie uitvoeren. De raad neemt zijn 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 het meer discussiëren over de toekomstige organisatieontwikkelingen en duurzaamheid in samenhang met strategisch voorraadbeleid en de realisatie van bouwprojecten en het risicomanagement ervan.

2.5.10. Werkgeversrol

De RvC heeft een goed beeld van de functie-eisen en competenties waarover de directeurbestuurder van een corporatie met de omvang van Destion moet beschikken. Jaarlijks evalueert de raad het functioneren van de directeurbestuurder. Aansluitend houdt de voorzitter met de directeurbestuurder een functionerings- en beoordelingsgesprek, waarvan een verslag wordt gemaakt. De raad is van mening dat de directeurbestuurder ondanks de grote veranderingen binnen de werkorganisatie in 2021 goed heeft gefunctioneerd waarbij voor zover mogelijk alle voorgenomen activiteiten en doelstellingen zijn gerealiseerd.

2.5.11. Algemeen toezicht

In 2021 heeft de RvC de ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en de omgeving van Destion aandachtig gevolgd. De ontwikkelingen die op basis van de afspraken uit het regeerakkoord op de sector afkomen zijn, zoals hiervoor al vaker benoemd, omvangrijk.

2.6. Risicobeheersing en controlesysteem

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

In de quadrimester-rapportages wordt structureel inzicht gegeven in de actuele situatie van de externe en interne risico's die Destion loopt, maar ook de monitoring van de 24 businessriskvragen van het WSW. In het kader van streefwaarden en prestatie-indicatoren heeft de raad van commissarissen in 2021 besloten om twee normen strenger vast te stellen dan het WSW en één streefwaarde toe te voegen. Dit heeft ten gevolge dat:

- De LTV beleidswaarde is bijgesteld naar <70%.
- De dekkingsratio op marktwaarde is bijgesteld naar <50%.
- De onderpandratio WSW is toegevoegd <50%.

Behalve het eerder genoemde personeelsrisico, blijkt uit deze analyses dat er in 2021 geen onaanvaardbare risico's zijn geweest of genomen, die de toekomstige bedrijfscontinuïteit en maatschappelijke functionaliteit van Destion op welke wijze dan ook in gevaar hebben gebracht of kunnen brengen.

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

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

2.7. Onafhankelijkheid

Tijdens de jaarlijkse evaluatie heeft de RvC vastgesteld dat in 2021 alle leden onafhankelijk waren in de zin van de Wet, de statuten en het Reglement Raad van Commissarissen Destion.

2.8. Tegenstrijdige belangen

Bij de zelfevaluatie is gebleken dat er geen sprake is geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directiebestuurder of de Raad van Commissarissen. Destion hanteert ter bewaking en beheersing van de integriteit onder andere de vastgestelde Integriteitscode van Destion. Er is ook een openbaar gemaakte klokkenluidersregeling waarmee het voor alle medewerkers en andere belanghebbenden mogelijk is, zonder daardoor gedupeerd te worden, wantoestanden 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 mogelijke fraude. Deze klachten kunnen gaan over medewerkers, management, bestuurders en interne toezichthouders. Het Meldpunt neemt ook anonieme meldingen in behandeling. Als het meldpunt vermoedt dat organisaties strafbare feiten plegen, dan schakelt zij het Openbaar Ministerie in. In 2021 zijn er geen meldingen geweest.

2.9. Deskundigheid en samenstelling

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

Er is een auditcommissie ingesteld, maar geen renumeratiecommissie.

2.9.1. Auditcommissie

In 2021 was een auditcommissie actief. In het verleden heeft de raad besloten om geen reglement voor deze commissie vast te stellen. Van de commissie wordt verwacht dat zij zich ook zonder reglement bezighoudt met relevante zaken op het gebied van financiering en bedrijfsvoering en bijbehorende risico's.

Dit verslagjaar heeft de auditcommissie driemaal vergaderd. Daarbij zijn behalve de belangrijkste financiële vraagstukken de volgende majeure onderwerpen behandeld en al dan niet ter bekrachtiging voorgelegd aan de voltallige RvC.

- Flynth accountants heeft de managementletter 2020 uitgebracht door een periodieke controle bij Destion uit te voeren op processen en activiteiten. De managementletter is door de commissie met de accountant besproken en beoordeeld en met de raad besproken.
- Opdrachtverstrekking controle jaarrekening 2021 aan Flynth accountants.
- Integrale beoordeling 2021 Autoriteit woningcorporaties is besproken.
- De fiscale balans 2020 is beoordeeld en vervolgens ingediend bij de Belastingdienst.
- De Jaarrekening 2020 is beoordeeld en ter vaststelling voorgelegd aan de raad.

- De commissie heeft de financiële meerjarenprognose 2022–2031 getoetst en heeft deze samen met de begroting 2022 ter goedkeuring voorgelegd aan de voltallige Raad van Commissarissen.

2.10. Verantwoording van de beloning

2.10.1. Beloning directiebestuurder

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

In 2021 heeft de directiebestuurder overeenkomstig deze WNT-norm een beloning van € 153.000 ontvangen.

Beloning directiebestuurder 2021	€
Vast jaarinkomen inclusief vakantiegeld	134.810
Pensioenvoorzieningen	18.190
Totaal (total cash)	153.000

2.10.2. Beloning RvC

Het honorarium voor de raad is door de raad zelf lager ten opzichte van de VTW beroepsregel en de WNT-norm vastgesteld. In 2021 is bij Destion de individuele bruto honorering van de commissarissen verhoogd en bedroeg voor de voorzitter € 14.600 en voor de overige leden € 8.800 exclusief btw. Het gezamenlijk vast jaarhonorarium van de raad kwam daarmee in 2021 uit op € 49.800 exclusief eventuele btw.

2.11. Verklaring van de RvC

De Raad van Commissarissen van Destion heeft kennis genomen van het Volkshuisvestings- en jaarverslag en de jaarrekening 2021 en heeft deze laten onderzoeken door Flynth accountants uit Arnhem en vervolgens het verslag goedgekeurd en de Jaarrekening 2021 vastgesteld. De bijbehorende controleverklaring is achterin deze jaarverslaglegging opgenomen.

De Raad van Commissarissen bedankt de directiebestuurder voor de wijze waarop hij Destion in 2021 heeft geleid en voor de resultaten die zijn behaald. Ook spreekt hij zijn waardering uit voor de medewerkers voor de wijze waarop zij in dit turbulente jaar de huurders van Destion van dienst zijn geweest en zorg hebben gedragen voor een goed en kwalitatief beheer en exploitatie van het bezit.

De raad bedankt ook de Huurdersraad Destion voor de wijze waarop zij – ondanks de corona beperkingen - de belangen van de huurders en woningzoekenden van Destion in 2021 heeft behartigd. Er is veel waardering voor de Huurdersraad en hun werkwijze en de constructieve samenwerking onderling.

Genep, 9 mei 2022

De Raad van Commissarissen

A.F.Th.M. Heutink, voorzitter	
R.C.J. Caminada, vicevoorzitter	U. Smits
J.H.H. Linders	M.C. Gunsing

3. Organisatie Destion

3.1. Ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk"

Na uitvoerig onderzoek naar de vele omgevingsfactoren en de gevoerde gesprekken met belangrijke belanghouders van Destion is in 2017 het ondernemingsplan 2018-2022 vastgesteld. Dit strategisch plan heeft de titel "Mensenwerk" gekregen. Deze titel is gekozen omdat het plan zich sterk richt op de huurders en woningzoekenden van Destion, maar vooral ook op de medewerkers van Destion.

De titel van dit ondernemingsplan spreekt dan ook voor zich. We hebben in 2021 volop gewerkt aan dit plan door na het vertrek van een groot aantal medewerkers, de interne organisatie grotendeels te vernieuwen en te hervormen. Maar we hebben ook verdere stappen gezet die passen binnen dit plan door onder andere de woningportefeuille te transformeren en te verduurzamen. Tegelijkertijd zien we ook dat we nog aanzienlijke stappen moeten zetten om de 'mens' als vanzelfsprekend binnen en buiten onze organisatie en in ons handelen centraal te stellen.

3.1.1. Missie Destion

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

3.1.2. Visie Destion

De visie van Destion is op het gebied van bedrijfsvoering en vastgoedsturing in 2021 onveranderd. Destion heeft voor de volgende jaren nog steeds de volgende visie geformuleerd.

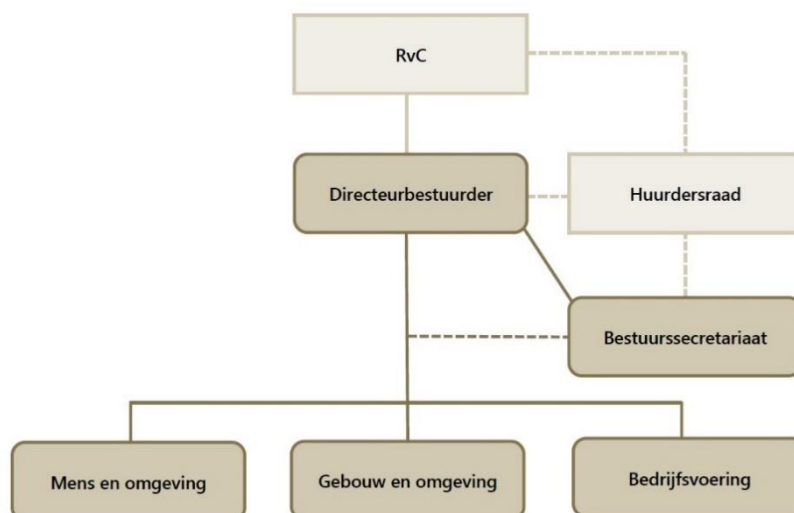
- *Destion blijft dé woningcorporatie van noordelijk Noord-Limburg*
Onze belanghouders kunnen Destion altijd aanspreken op het tot stand brengen van sociaal vastgoed en leefbare wijken. We werken verder aan onze ambitie om de beste woningcorporatie van Nederland te blijven.
- *Destion heeft een klantgedreven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

3.2. Organogram Destion

In onderstaand schema is de organisatie-inrichting van Destion weergegeven.

De werkorganisatie van Destion is in 2021 gewijzigd van een zogenaamd tweepoten-model naar een driepoten-model en bestaat nu uit de afdelingen Mens en omgeving, Gebouw en omgeving en Bedrijfsvoering. Daarnaast is er een stafafdeling Bestuurssecretariaat.

3.2.1. Organisatiestructuur Destion 2021



In 2021 heeft het vertrek van een aanzienlijk aantal medewerkers – voornamelijk als gevolg van (vroeg)pensioen - tot vacatures geleid. In de nieuwe organisatiestructuur van Destion 2.0 zijn veel van deze functies vervallen of anders ingericht. Daarbij zijn de nieuwe functies meer gericht op de doelstellingen van het ondernemingsplan "Mensenwerk".

3.3. Directeurbestuurder

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

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

De belangrijkste bestuursbesluiten in 2021 waren:

- verkoop van 18 bestaande huurwoningen met een gemiddelde verkoopprijs van € 170.075 per woning.
- verkoop De Poort, Rijksweg 121 in Mook
- opdrachtverstrekking voor:
 - realisatie 16 kleine appartementen Middelweg 100, Molenhoek
 - realisatie 19 zorgappartementen met gezamenlijke huiskamer, Korenmolen, Ottersum
 - Realisatie 4 sociale pensions Picardie 24-26, Gennep
 - Realisatie 5 sociale pensions Kloosterweg, Siebengewald
- vaststellen huurprijzen:

- 16 kleine appartementen Middelweg 100, Molenhoek
- 19 zorgappartementen met gezamenlijke huiskamer, Korenmolen, Ottersum
- 4 sociale pensions Picardie 24-26, Gennepe
- 5 sociale pensions Kloosterweg, Siebengewald
- Voortzetting projectmatig aanbrengen van zonnepanelen
- vaststellen prestatieafspraken 2022 met Huurdersraad Destion en de gemeente Mook en Middelaar
- vaststellen Volkshuisvesting- en Jaarverslag en Jaarrekening 2020
- vaststellen Financiële Meerjaren Prognose (FMP) 2022-2031
- vaststellen Activiteitenplan en begroting 2022
- afsluiten van twee nieuwe leningen t.w.v. € 2.000.000 en € 3.000.000
- toekenning coronabonus voor alle medewerkers die nog op 1 september in dienst waren
- salarisaanpassingen overeenkomstig de cao-woondiensten
- afboekingen oninbare vorderingen vertrokken bewoners, WSNP-vorderingen en oninbare deurwaarderskosten

3.4. Medewerkers

Op 31 december 2021 was de organisatie nog niet op volle sterkte. Er waren op dat moment behalve de directiebestuurder, 25 werknemers werkzaam bij Destion. Van de 12 mannen en 13 vrouwen werkten 13 medewerkers fulltime en 12 op parttime basis (2 x 89%, 8 x 67%, 1 x 58% en 1 x 22%). Inclusief de bestuurder, komt dit neer op 20,92 formatieplaatsen inclusief 3 medewerkers voor de eigen onderhoudsdienst. Zonder de 3 onderhoudsvaklieden komt het aantal fte's uit op 17,92.

Door het met vroegpensioen gaan van vijf medewerkers en het in dienst treden van jongere medewerkers, is de gemiddelde leeftijd afgenomen van ruim 52 jaar in 2020 naar 47,7 jaar eind 2021, waarbij drie medewerkers ouder dan 60 jaar zijn. Deze gemiddelde hoge leeftijd, betekent dan we ons blijven inzetten op de bevordering van het welzijn en de arbeidsmobiliteit van deze medewerkers. Om het werken zo doelmatig en flexibel mogelijk te maken, wordt er gewerkt op basis van het Nieuwe Werken waarbij de medewerkers veel vrijheid hebben bij het invullen van de eigen werktijden en -plekken.

De totale personeelskosten inclusief het salaris van de directiebestuurder en het honorarium voor de Raad van Commissarissen, kwamen in 2021 uit op € 1.595.440. Dit bedrag bestaat uit de salarissen inclusief: vakantiegeld, sociale lasten, pensioenlasten en gratificaties. In deze salariskosten zitten ook de volledige loonkosten voor de eigen onderhoudsdienst. Deze worden achteraf wel via de onderhoudskosten verrekend.

De personeelsformatie zag er eind 2021 als volgt uit.

Afdeling	Aantal medewerkers	Uren	fte	Gem. leeftijd
Directiebestuurder	1	36	1,00	62
Mens en omgeving	6	176	4,89	46,6
Gebouw en omgeving	10	305	8,47	40,7
Bedrijfsvoering	5	156	4,33	42,7
Bestuurssecretariaat	3	80	2,22	48,7
Totaal met onderhoudsmedewerkers	25	753	20,92	47,7
Totaal zonder onderhoudsmedewerkers	22	645	17,92	48

3.5. Arbeidsomstandigheden

Het is belangrijk dat de medewerkers zich goed voelen op hun werkplek en onder kwalitatieve en prettige arbeidsomstandigheden kunnen werken. Destion bewaakt dan ook zorgvuldig of de werkomstandigheden en werkplekken optimaal zijn, en als dat niet het geval is, kunnen deze verbeterd worden. De aandacht daarvoor gaat niet alleen uit naar werkplek en de beschikbare apparatuur, maar ook naar de competenties, vaardigheden en kennis van de medewerkers.

3.5.1. Ziekteverzuim Destion

In 2021 was het ziekteverzuimpercentage met 5,7% lager dan in 2020 (7,19%) maar voor Destion-begrippen nog altijd ongekend hoog. Dit hoge verzuim is het gevolg van een medewerker die het hele jaar ziek is geweest. Op een kleine organisatie-omvang als die van Destion, heeft dat direct grote invloed op het gemiddelde ziekteverzuimpercentage.

3.5.2. Governance

Ondanks dat Destion geen lid is van Aedes, houdt men zich aan de Aedes-code en uiteraard op basis van de Woningwet aan de daarin vastgelegde governance-vereisten. Er zijn voor de organisatie en werkorganisatie diverse governance-instrumenten vastgesteld waarin het gewenste gedrag en de integriteit van de medewerkers maar ook de directiebestuurder en commissarissen is beschreven.

Destion maakt onder andere gebruik van:

- Integriteitscode*
- Klokkeluidersregeling*
- Aanbestedings- en inkoopbeleid*
- Externe vertrouwenspersoon
- IB (InformatieBeveiligings)-beleid, Geheimhoudingsverklaring en Reglement computergebruik
- HNW (Het Nieuwe Werken)-regeling en verklaring Flexibel werken

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

3.6. Opleidingen

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

In het kader van het persoonlijk loopbaan ontwikkelingsbudget dat overeenkomstig de cao-Woondiensten voor de medewerkers beschikbaar is, zijn afspraken gemaakt waarvoor dit kan worden aangewend. Dit kan een medewerker ook voor erkende beroepsopleidingen buiten de eigen organisatie of team inzetten. In 2021 is er geen gebruik gemaakt van het loopbaanbudget voor een mogelijke beroepsopleiding die buiten de functie valt.

Destion stelt alle medewerkers, maar ook commissarissen en leden van de Huurdersraad, in de gelegenheid om op advies van de leidinggevende of op eigen verzoek een cursus of opleiding te volgen. In 2021 zijn door de medewerkers onderstaande opleidingen gevolgd:

- | | | |
|---|----------------------|---|
| • | Gebouw en omgeving | BHV en AED herhalingscursussen
Elementaire bouwkunde
Introductie Vastware en Vabi
Hurrecht
Basiskennis Asbest |
| • | Bedrijfsvoering | Ortec-FMP-Wals Themaopleidingen
dPi en dVi Bijscholingsdagen
Marktwaaardeberekningen i.v.m. aanpassingen handboek |
| • | Mens en omgeving | Diverse verdiepingsopleidingen softwarepakketten |
| • | Bestuurssecretariaat | Webinar ACA (dark)web |
| • | Destion | Awaretrain Security Awareness
Oriëntatie volkshuisvesting |

3.7. Kosten bedrijfsvoering

Omdat Destion werkt met maatschappelijk kapitaal dat aan haar huurders is gelieerd, streven we voortdurend naar een efficiënte, doelmatige én eenvoudige bedrijfsvoering. Mede door dit beleid heeft Destion relatief lage bedrijfskosten. In 2021 ontvingen we voor de bedrijfsvoering een A-rating in de Aedes Benchmark.

In de onderstaande tabel staan de interne bedrijfskosten van Destion weergegeven. Daarin valt op dat de algemene kosten aanzienlijk zijn toegenomen. De oorzaak hiervan zijn onder andere de kosten voor het opstellen en herijken van de EI-labels voor de woningen.

Interne kosten bedrijfsvoering Destion 2021 (inclusief eigen onderhoudsdienst)

Kosten in € per woning	2021	2020	2019	2018	2017	2016	Benchmark 2020	
Personeelskosten	566	606	596	652	571	555		
Huisvestingskosten	10	11	18	11	19	23		
Bestuurskosten	40	23	24	21	17	21		
Algemene kosten	230	208	181	144	142	140	Referentiegroep	Nederland
Totaal	845	848	819	828	749	739	882	846

3.8. Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector

Destion werkt voortdurend aan een betere klantgerichte dienstverlening en we vinden het dan ook meer dan vanzelfsprekend dat onze huurders een optimale en kwalitatieve dienstverlening krijgen.

Dit vraagt permanente aandacht van de organisatie en waar nodig om het doen van verbeteringen. Destion meet haar klanttevredenheid continu met behulp van het KWH-Huurlabel van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. In 2021 hebben de uitkomsten van de metingen geleid tot continuering van het Huurlabel. Op basis van de uitkomsten werd op het prestatieveld Huurdersoordeel in de Aedes Benchmark een A-rating behaald.

In het afgelopen jaar hebben we ondanks alle personele en reorganisatieopgaven toch goed dienst kunnen verlenen en hebben de huurders zich daar, met een 8,3 gemiddeld, positief over uitgesproken. Een en ander is te zien in de onderstaande tabel, waarbij m.u.v. de algemene dienstverlening, hoge waarderingen zijn gegeven.

Gemiddelde scores KWH-metingen eind 2021

Onderdeel	Destion 2021	Destion 2020	Destion 2019	Destion 2018	Landelijk
Algemene dienstverlening	7,7	7,9	7,9	8,0	7,3
Woning zoeken	8,3	7,8	7,9	8,0	7,8
Nieuwe woning	8,1	8,1	8,2	8,1	7,8
Huur opzeggen	8,4	7,6	8,2	8,1	8,0
Reparatie uitvoeren	8,5	8,6	8,4	8,2	7,9
Woning onderhouden	8,0	8,0	8,5	8,1	7,5

3.9. Klachtencoördinatie

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

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

In 2021 zijn er 5 klachten bij Destion binnengekomen, in 2020 waren dat er 9.

De klachten in 2021 gingen over de volgende onderwerpen:

- 1 over wateroverlast bij het achterpad
- 1 over buitenverlichting bij een complex
- 1 over de aansluiting van zonnepanelen
- 2 over afhandeling van reparatie- en renovatieverzoeken.

4 van de 5 klachten zijn door de eigen organisatie van Destion binnen de gestelde termijnen afgehandeld. Een klacht is in 2022 opgelost.

3.10. Structurele netwerken

Het onderhouden van externe netwerken is belangrijk voor verdere ontwikkelingen bij Destion. We blijven focussen op veranderingen en het mogelijk initiëren van nieuwe initiatieven en de doorontwikkeling van Destion. De directeurbestuurder en medewerkers nemen daarom dan ook deel aan diverse netwerken. In 2021 waren dat de onderstaande netwerken.

Structurele netwerken in 2021	
Domaas, samenwerkingsverband 10 woningcorporaties Limburg	Wilbert Pothoff
Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties	Wilbert Pothoff
Vastgoed Sociëteit Noord-Limburg	Wilbert Pothoff
Vastgoed Sociëteit Land van Cuijk en Maasduinen	Wilbert Pothoff
Platform Limburgse Woningcorporaties	Wilbert Pothoff
Platform Noord-Limburgse woningcorporaties	Wilbert Pothoff
Kring Financieel Managers Brabant Oost / Limburg	Frans Jeuken
Domaas, overleg Financiële medewerkers	Frans Jeuken
Treasurers Platform Finance Ideas	Frans Jeuken
Netwerk overleg gemeente Bergen	Diana Geene
Netwerk overleg gemeente Bergen	Mieke Derksen
Keten overstijgend netwerkoeverleg gemeente Gennep	Diana Geene
Keten overstijgend netwerkoeverleg gemeente Gennep	Petra Claessens
Netwerk overleg gemeente Mook en Middelaar	Diana Geene
Netwerk overleg gemeente Mook en Middelaar	Simone Verstappen
Cover, Vereniging voor communicatiemedewerkers bij corporaties	Gaby van Tankeren

3.11. Verbindingen en/of nevenverbindingen met andere rechtspersonen

Destion heeft geen verbindingen en/of nevenverbindingen binnen de stichting of met andere rechtspersonen. Wij zijn ervan overtuigd dat mede daardoor het interne en externe toezicht optimaal op transparante wijze kan worden uitgeoefend. Destion is hiermee dan ook een toegelaten instelling die zich uitsluitend houdt aan de vigerende wet en regelgeving.

3.12. Werkterrein en overig bezit

Destion richtte zich bij haar activiteiten in 2021 uitsluitend op de kerntaken zoals die in de statuten en de Woningwet zijn benoemd en zijn toegestaan. Met het vaststellen van het ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk" heeft Destion in vervolg op eerdere ondernemingsplannen onder andere gekozen voor een verdere transformatie van haar vastgoedportefeuille. Dit betekent het afbouwen van het aantal gezinswoningen en het daarvoor in de plaats terugbouwen van zogenaamde levensloopbestendige woningen en kleine appartementen.

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

4. Huurders en overige belanghouders Destion

4.1. Huurders

De huurders van Destion zijn uiteraard haar belangrijkste belanghouders! We zien de laatste jaren een steeds groter spectrum huurders waarbij de aard en herkomst van de huurders enorm varieert. Ook zien we lang hurende huurders en huurders die maar kort of tijdelijk gaan huren. Bij het opstellen van het ondernemingsplan "Mensenwerk" is hier dan ook - meer dan in het verleden - rekening mee gehouden. Bij het opstellen en uitvoeren van beleid dat de huurders raakt, houden we dan ook zeker rekening met deze individuele huurder. Hier uitvoering aan geven blijkt overigens nog niet zo eenvoudig en is en blijft een grote uitdaging.

De trend dat het aandeel oudere huurders sterk groeit, heeft zich in 2021 ten opzichte van vorig jaar gestabiliseerd. In 2021 was 27% van de huurders ouder dan 75 jaar, was 51% ouder dan 65 jaar en 70% ouder dan 55 jaar. Eind 2021 waren er slechts 24 (1%) huurders 25 jaar of jonger en 109 (5%) waren 30 jaar of jonger. Door de toenemende vergrijzing neemt niet alleen de vraag naar levensloopbestendige woningen toe, maar ook naar kleine appartementen of woningen voor jongeren. De toekomstige focus moet dan ook meer dan voorheen op woonruimte voor jongeren worden gericht.

4.2. Huurdersraad Destion

De Huurdersraad van Destion behartigt de belangen van de huurders van Destion. De Huurdersraad is dan ook erg belangrijk 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 en goedkeurende rol. De Huurdersraad behartigt zo de belangen van deze mensen.

In 2021 heeft de Huurdersraad zijn tweede magazine – *Huurderspraad* – uitgegeven. Ook heeft de Huurdersraad in 2021 zijn website gelanceerd waarop alle informatie en documenten m.b.t de raad zijn te vinden. Het doel van deze ontwikkelingen is de raad als zelfstandige organisatie verder te positioneren; dus los van Destion.

Ieder dorp waar Destion woningen verhuurt, vertegenwoordigt een zetel in de Huurdersraad. De Huurdersraad werkt volgens een door henzelf vastgesteld reglement. Destion werkt samen met de Huurdersraad op basis van een samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomst is in lijn met de Overlegwet op- en vastgesteld.

De Huurdersraad wordt secretariaal ondersteund door de bestuurssecretaris van Destion. Deze zorgt voor de administratieve werkzaamheden, de uitnodigingen en verslaglegging van de Huurdersraadvergaderingen.

De voltallige Huurdersraad Destion heeft in 2021 4 keer een reguliere openbare vergadering gehouden. Daarnaast zijn er diverse projectbijeenkomsten geweest, onder andere met de 3 gemeenten over de prestatieafspraken. Bij het maken van het bod voor de prestatieafspraken 2022 met de drie gemeenten, was de Huurdersraad intensief betrokken. Hiervoor namen per gemeente twee leden uit de betreffende gemeente deel aan het overleg hierover. Nadat de concepten gereed waren, werden deze door de voltallige Huurdersraad goedgekeurd.

De vergaderingen van de raad zijn openbaar, maar in 2021 zijn er – mede als gevolg van corona - geen huurders als toevoerder aanwezig geweest. De vergaderingen worden gepland rondom de besluitvormingsmomenten van Destion, zoals: huurprijsbeleid, activiteitenplan en begroting en jaarverslag en jaarrekening. De vergaderstructuur is zodanig dat de directiebestuurder en huurderscommissarissen van Destion een informerende en raadplegende bijdrage leveren in de vergadering.

4.2.1. Organisatiekosten Huurdersraad

Voor het opstellen en uitgeven van het magazine *Huurderspraad* heeft de raad kosten gemaakt. Ook het inrichten van een eigen website heeft de nodige kosten met zich meegebracht. De kosten die door, of ten behoeve van de Huurdersraad Destion zijn gemaakt, worden door Destion vergoed. In 2021 is hiervoor in totaal € 40.600 uitgegeven wat uitkomt op € 17,50 per zelfstandige huurwoning.

In 2021 zijn onder andere over de onderstaande onderwerpen adviezen door de Huurdersraad verstrekt:

- Jaarverslag en jaarrekening Destion 2020
- Activiteitenplan en begroting Destion 2022
- Raamovereenkomst prestatieafspraken 2022 Destion en gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar

4.3. Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden dat zich bij Destion heeft ingeschreven kwam eind 2021 uit op ruim 6.300.

Dit zijn er ongeveer 1.200 meer dan er eind vorig jaar stonden ingeschreven, een stijging van ruim 23%.

Bij de herinschrijving die eind 2021 heeft plaatsgevonden, hebben zich 730 mensen niet meer ingeschreven. Ruim 400 daarvan hadden zich nog maar recent ingeschreven (na 1 januari 2020).

74% van de woningzoekenden woont al zelfstandig in een huur- of koopwoning. Vorig jaar was dit 80%.

Het aantal actieve woningzoekenden (woningzoekenden die op het woningaanbod hebben gereageerd) kwam in 2021 uit op 1.719. Inschrijven bij Destion kan digitaal en kosteloos en is daardoor dus erg makkelijk en laagdrempelig. Er zijn veel ouderen op zoek naar een levensloopbestendige woning. Een aanzienlijk deel van de vrijkomende seniorenwoningen wordt toegewezen aan senioren die een eigen woning achter laten.

Niet alle mensen geven bij het inschrijven als woningzoekende een dorp van hun voorkeur aan. Ook vullen sommige woningzoekenden in het geheel niets in. Vandaar dat het totaal aantal in onderstaande tabel afwijkt van het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden van 6.307. Onderstaand een overzicht van woningzoekenden die een voorkeursplaats hebben aangegeven of geen specifieke voorkeur hebben.

4.3.1. Voorkeursdorp en gewenst woningtype dat woningzoekenden hebben aangegeven

Gewenste plaats	Appartement	Gezinswoning	Klein app.	Kleine woning	Senioren App.	Senioren woning	Woonwagen	Totaal
Bergen	166	624	9	26	44	696	6	1571
Afferden	20	93		2	3	123		241
Bergen	41	115		2	12	83	4	257
Nieuw Bergen	70	279	8	17	16	241	2	633
Siebengewald	11	55		1	2	106		175
Well	19	64	1	4	10	119		217
Wellerlooi	5	18			1	24		48
Gennep	335	662	17	30	72	466	7	1589
Gennep	266	423	13	18	58	206	6	990
Heijen	12	72		5	5	59		153
Milsbeek	30	83	2	5	6	128		254
Ottersum	25	75	2	1	3	48	1	155
Ven-Zelderheide	2	9		1		25		37
Mook en Middelaar	293	597	21	40	53	275	3	1282
Middelaar	7	18		3	1	41		70
Molenhoek	178	270	10	18	35	113	3	627
Mook	108	309	11	19	17	121		585
Geen voorkeursdorp	425	932	31	50	32	181	7	1658
Eindtotaal	1.219	2.815	78	146	201	1.618	23	6.100

4.4. Senioren

Volgens alle demografische scenario's zal de vergrijzing de komende jaren verder aanhouden en ook daarna niet snel afnemen. De huidige woningvoorraad van Destion is hier nog niet voldoende op afgestemd. Destion is al in de jaren tachtig begonnen met het bouwen van voornamelijk levensloopbestendige woningen. Toen al zag men de vergrijzingsgolf ontstaan en is men begonnen met het anticiperen daarop.

Om een deel van de verder groeiende groep senioren in de toekomst passende huisvesting te kunnen bieden, zal het aantal levensloopbestendige woningen dan ook verder moeten worden uitgebreid. De gelijkvloerse levensloopbestendige woningen zijn behalve voor ouderen, ook voor andere jongere doelgroepen geschikt. In 2021 zijn er 12 nieuwbouw levensloopbestendige woningen aan de woningvoorraad toegevoegd.

4.5. Starters en kleine huishoudens

We zien dat starters en dan vooral ook kleine huishoudens, het op de huidige woningmarkt steeds moeilijker hebben. Zo zien we dat het kopen van een woning voor deze doelgroep vaak niet haalbaar is, vanwege de eisen die financiële instellingen aan een lening stellen. Maar ook omdat er onvoldoende betaalbare koopwoningen op de markt beschikbaar zijn. Gezien onze portefeuillestrategie in het verleden die sterk was gericht op gezinswoningen (na de tweede wereldoorlog) en daarna op levensloopbestendige woningen, hebben we voor alleenstaanden onvoldoende woningen beschikbaar. De levensloopbestendige woningen zijn wel geschikt voor deze doelgroep, maar gaan primair naar de – veelal uit eigen woning afkomstige - senioren.

In de prestatieafspraken 2022 die we met de Huurdersraad en de drie gemeenten hebben gemaakt, zijn dan ook waar mogelijk afspraken opgenomen over het toevoegen van kleine appartementen in de diverse dorpen. Daarbij zijn we aangewezen op de gemeenten, maar ook op eventuele projectontwikkelaars. Op deze wijze hopen we tegemoet te kunnen komen aan de steeds groter wordende vraag naar kleine betaalbare appartementen voor alleenstaanden.

Ook in 2021 hebben we met voorrang nieuwbouw levensloopbestendige woningen aan oudere trouwe huurders van Destion die een gezinswoning achterlaten, toegewezen. Daarmee willen we een extra doorstroming vanuit de huurwoningvoorraad van Destion bereiken, waardoor de beschikbaarheid van gezinswoningen toeneemt. In 2021 heeft dat bij de toewijzing van de twaalf nieuwbouw levensloopbestendige woningen geleid tot 11 toewijzingen aan huurders van Destion. Dit heeft dan ook een goede doorstroming binnen het bezit van Destion opgeleverd. Het aandeel oudere huurders in de gezinswoningen van Destion is nog altijd behoorlijk hoog, waardoor we verwachten dat er op termijn veel woningen beschikbaar komen voor jongeren. Dit is dan ook de reden waarom er bijna geen nieuwe gezinswoningen worden ontwikkeld.

4.6. Overige belanghouders

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

4.6.1. Gemeenten

Raamwerk prestatieafspraken 2022 - 2026

Omdat het kader prestatieafspraken 2017-2021 na 2021 is verlopen, hebben we in 2021 gewerkt aan de totstandkoming van een nieuw meerjarig raamwerk prestatieafspraken voor alle drie gemeenten en de Huurdersraad Destion. Bij het opstellen van dit raamwerk prestatieafspraken 2022 – 2026 is de Huurdersraad Destion ook nauw betrokken. In de prestatieafspraken zijn afspraken vastgelegd over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Maar de afspraken gaan ook in op eventuele gewijzigde nieuwbouwproducties, sociale huurwoning-contingenten en duurzaamheid. In tegenstelling tot wat met deze vernieuwde werkmethode voor het opstellen van de afspraken de bedoeling was van onze overheid, constateren we dat er helaas nog niet echt sprake is van wederkerige afspraken tussen de partijen.

Bestuurlijk/ambtelijk overleg

Met de drie gemeenten, Bergen, Gennep en Mook en Middelaar, is in 2021 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. Het huisvesten van statushouders en steeds vaker ook de mensen die beschermd of begeleid moeten wonen, vraagt om verdergaande samenwerking met de gemeenten. Ook de vroegsignalering is met de drie gemeenten opgepakt en verder uitgewerkt.

Warmtevisies 2021

Nadat we in 2020 hebben gesproken met de drie gemeenten over het opstellen van een warmtevisie, waarover zij in 2021 moeten beschikken, hebben zij dit in 2021 verder uitgewerkt. In de gesprekken die daarover hebben plaatsgevonden, hebben we onze kennis en expertise ingebracht. Dit heeft er mede toe geleid dat de gemeenten hiermee verder aan de slag zijn gegaan en in 2021 daadwerkelijk een warmtevisie hebben vastgesteld. In het belang van onze eigen duurzaamheidsambities, volgt Destion deze visie met doelstellingen nauwlettend.

Hennepconvenant Limburg

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

4.6.2. Zorgorganisaties ouderenzorg en mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking

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

Daarbij richt Destion zich vooral op het realiseren van de zelfstandige levensloopbestendige woningen. Om het leven lang wonen in de eigen vertrouwde omgeving voor veel zorgbehoevende ouderen mogelijk te maken, dienen zorgaanbieders de levering van zorg en een deel welzijn voor hun rekening te nemen. We hebben in 2021 met diverse zorgorganisaties gesproken over deze veranderende zorg- én welzijnsfunctie en zoeken samen naar toekomstbestendige oplossingen.

Proteion

De samenwerking met Proteion in 2021 was vooral gericht op de uitbreiding en renovatie van woonzorgzone Libermannhof in Gennep. Door de coronamaatregelen is de realisatie ervan uitgelopen, maar deze is eind 2021 opgeleverd en volledig in gebruik genomen. Enkele opleverings- en restpunten zoals buitenschilderwerk en terreininrichting, worden in 2022 afgewikkeld.

Met Proteion is in 2021 ook verder overlegd over de wijze van zorgverlening in het in aanbouw genomen woonzorgcomplex dat Destion aan de Korenmolen in Ottersum aan het bouwen is. Aandachtspunten voor deze samenwerking zijn met Proteion besproken, waarbij zij hebben aangegeven de selectiecriteria voor toewijzing en de ambulante zorg te willen gaan leveren. Dit zal in 2022 verder worden uitgewerkt naar een realistisch bedrijfsplan.

Stichting De Orchidee

Samen met stichting De Orchidee hebben we vele jaren gezocht naar een exploitatie technisch haalbaar hospice in Gennep. Zo is ook onderzocht of dit in combinatie met het project Libermannhof, kon worden gerealiseerd. In 2021 heeft de stichting laten weten dat een hospice zonder financiële steun van de gemeente Gennep niet haalbaar is en is de stichting opgeheven.

Dichterbij

Dichterbij is in de regio de grootste zorgverlener van zorg aan mensen met een verstandelijke beperking. Destion en Dichterbij hebben al tientallen jaren een goede samenwerking waar het gaat over het leveren van woonruimte en andere zorghuisvesting voor deze mensen. Destion huisvest meer dan 100 cliënten van Dichterbij 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. In 2021 is echter de beoogde doorontwikkeling van een groepswoning aan de Merovingenstraat in Mook naar 12 kleine woonappartementen met twee gezamenlijke huiskamers gestrand

nadat bleek dat de constructieve aanpassingen aan funderingen en vloer niet haalbaar waren. Helaas was toen al de daarvoor noodzakelijke ruimtelijke wijzigingsprocedure doorlopen en de omgevingsvergunning verleend.

Met Dichterbij is ook gesproken over huurmogelijkheden in Maasduinen Staete wanneer de huurovereenkomst met de Zorggroep voor het PG-verpleegdeel afloopt. Wanneer dat het geval is, zou een mogelijke huur daarvan door Dichterbij misschien wel mogelijk kunnen zijn. Hierover zullen zo spoedig mogelijk verdere afspraken worden gemaakt.

De Zorggroep

De Zorggroep is al vele jaren een belangrijke belanghouder voor Destion. Deze zorgorganisatie huurt het woon-zorggebouw Maasduinen Staete in Nieuw Bergen en twee groepswoningen voor 14 dementerende ouderen in woon-zorgzone Eldershof in Well. In Maasduinen Staete bevinden zich 50 aanleunwoningen, 40 zorgappartementen, 4 groepswoningen voor 24 dementerende ouderen en commerciële ruimten.

Na enkele jaren van onderzoek naar een door de Zorggroep gewenste herinrichting van het hoofdgebouw, heeft de Zorggroep in 2021 besloten hiervan af te zien en de huurovereenkomst per 1 april 2025 – of zo mogelijk eerder - te laten expireren. De belangrijkste reden hiervoor is dat het gebouw ook na de forse ingreep niet aan de normen en kwaliteitseisen van de Zorggroep zou kunnen voldoen. Ter vervanging van 60 verpleegwoningen zal De Zorggroep in 2022 beginnen met de bouw van een nieuw verpleeggebouw voor 40 bewoners aan de Lindelaan in Nieuw Bergen. Er is nu nog geen duidelijkheid over de toekomstige bestemming van Maasduinen Staete.

Stichting Helder-Beschermd Wonen

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

Stichting Helder wil graag het aantal groepswoningen uitbreiden. Hierover is regelmatig overleg met Destion, waarbij afgesproken is dat wanneer zich een mogelijkheid aandient, wij dit met hen zullen oppakken.

4.6.3. Maatschappelijke beheerstichtingen

Stichtingen Bevordering Leefbaarheid Ouderen

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

Stichtingen Multifunctioneel Centrum (MFC)

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

4.6.4. 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 twifelen aan de adequate uitvoering van het beleid door Destion, kunnen zij de kwesties laagdrempelig en zonder kosten aan de commissie voorleggen. De werkwijze en bevoegdheden van de geschillencommissie zijn vastgelegd in een reglement. Huurders van Destion kunnen informatie over deze

commissie vinden op onze website en worden er door de relatiemedewerkers op gewezen wanneer de situatie daarom vraagt.

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

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

In 2021 is er een klacht over Destion bij de regionale geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg ingediend. De huurder wilde een renovatie nadat ze de woning had geaccepteerd. Deze klacht loopt nog.

4.6.5. *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.

Er zijn in 2021 geen klachten over Destion bij de Huurcommissie ingediend.

4.6.6. *Autoriteit woningcorporaties (Aw)*

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

Zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid

Voor de herbenoeming van de heer Ir. M.C. Gusing MRE lid van de Raad van Commissarissen, is een zogenaamde zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid commissarissen gevraagd en ook verleend. Na ontvangst van deze zienswijze is de heer Gusing als commissaris herbenoemd.

4.6.7. *Integrale oordeelsbrief 2021*

Woningcorporaties krijgen jaarlijks een integrale beoordelingsbrief van de Aw. De Aw beoordeelt corporaties daarin onder andere op financiële continuïteit, of zij zich aan de regels hebben gehouden en of er risico's zijn in de governance-structuur bij de corporatie. In 2021 was de beoordeling van de Aw dat Destion op de verschillende onderdelen rechtmatig heeft gehandeld en er geen aanleiding was tot het doen van interventies.

Oordeel staatssteun, passendheid en huursom

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

4.6.8. *Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

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

Interest Coverage Ratio (ICR)

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

In 2021 kwam de ICR uit op 2,13 (2020: 2,29)

Loan to Value

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

In 2021 was sprake van een loan to value van 51% (2020: 51%)

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding weer tussen de leningen en de marktwaarde van de woningen die bij het WSW in onderpand zijn gegeven. Hiermee wordt bepaald of de marktwaarde van het bezit voldoende is om de schuldpositie af te lossen.

De dekkingsratio van Destion in 2021 kwam uit op 18,6% (2020: 20%)

Onderpandratio

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

De onderpandratio van Destion in 2021 is 16,7%.

4.6.9. Aedes, Vereniging van woningcorporaties

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

Dat we geen lid zijn onthoudt ons er overigens niet van om ons te houden aan de governancecode die door de branche in het leven is geroepen. In 2021 hebben we overeenkomstig de code gehandeld.

Aedes benchmark

Het vorenstaande betekent dat Destion uiteraard ook deelneemt aan de Aedes benchmark. In 2021 heeft dit op alle onderdelen geleid tot een A-score. Daarmee was Destion de best scorende (AAAA) corporatie van Nederland en waren we in Limburg de enige corporatie met een A4-score. De scores zullen overigens nooit een doel op zich worden, maar als we het goed doen is dat het resultaat van een efficiënte en doelmatige bedrijfsvoering en het centraal stellen van de huurders bij onze dienstverlening.

Leningenruil Vestia

In 2021 heeft de woningcorporatiesector een leningenruil uitgevoerd met Vestia. De kern van de leningenruil is dat dure bestaande leningen van Vestia zijn geruild met goedkopere nieuwe leningen van andere corporaties. Met de ruil worden de rente-uitgaven voor Vestia met 28 miljoen euro per jaar verlaagd. De bijdrage van de deelnemende corporaties is uitgekomen op ongeveer 13 euro per verhuureenheid per jaar gedurende de komende 40 jaar. Destion heeft als een van de weinige corporaties hier niet aan deelgenomen. Belangrijkste reden daarvoor was dat andere belanghouders (banken en overheden) zich onvoldoende in dit dossier wilden bewegen en ook andere alternatieve oplossingen onbespreekbaar bleken. Overigens is de aangekondigde verlaging van de verhuurderheffing een mooie en 'onverwachte' meevaller voor Vestia.

4.6.10. Volkshuisvestelijke samenwerkingsverbanden

Destion maakt in 2021 deel uit van twee regionale samenwerkingsverbanden in de corporatiesector, dit zijn:

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

5. Woningverhuur en verkoop

5.1. Woningvoorraad en woningverkoop

Het beleid van Destion is dat de woningvoorraad zeker niet afneemt, maar transformeert van sterk eengezinswoning gericht naar levensloopbestendige woningen en kleine appartementen. Destion heeft in 2009 een verkoopbeleid vastgesteld waarin oorspronkelijk 553 woningen voor verkoop zijn gelabeld. Tot en met 2021 zijn er op basis van dit verkoopbeleid 246 bestaande eengezinswoningen verkocht.

In 2021 zijn er 18 bestaande gezinswoningen verkocht.

In 2021 zijn 15 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Hierdoor is het aantal verhuureenheden met 3 afgenomen. De volgende tabellen laten per gemeente en kernen een overzicht zien van de woningvoorraad op 31 december 2021, verdeeld naar huurprijsklassen.

*Woningvoorraad per gemeente naar prijsklasse per 31 december 2021**

Gemeente/ huurprijsklasse in €	< 442,46	442,46-633,25	633,25-678,66	>678,66	Totaal
Bergen	149	1.037	50	11	1.247
Gennep	32	474	14	11	531
Mook en Middelaar	86	430	11	5	532
Heumen		9			9
Totaal absoluut	267	1.950	75	27	2.319
Totaal relatief	11,51%	84,10%	3,23%	1,16%	100%

* exclusief Maasduinen Staete, en groepswoningen De Zorggroep en Dichterbij

*Woningvoorraad gemeente Bergen naar prijsklasse per 31 december 2021**

Kern / huurprijsklasse in €	< 442,46	442,46-633,25	633,25-678,66	>678,66	Totaal
Afferden	24	157	5	0	186
Nieuw Bergen en Bergen	72	513	37	10	632
Siebangewald	11	152	3	0	166
Well	35	155	3	1	194
Wellerlooi	7	60	2	0	69
Totaal absoluut	149	1.037	50	11	1.247
Totaal relatief	11,9%	83,2%	4,0%	0,9%	100%

* exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen De Zorggroep en Dichterbij

*Woningvoorraad gemeente Gennep naar prijsklasse per 31 december 2021**

Kern / huurprijsklasse in €	< 442,46	442,46-633,25	633,25-678,66	>678,66	Totaal
Heijen	9	114	2	0	125
Milsbeek	8	134	0	0	142
Ven-Zelderheide	1	29	1	0	31
Ottersum	8	135	2	10	155
Gennep	6	62	9	1	78
Totaal absoluut	32	474	14	11	531
Totaal relatief	6,0%	89,3%	2,6%	2,1%	100%

* exclusief groepswoningen Dichterbij

*Woningvoorraad gemeente Mook en Middelaar naar prijsklasse per 31 december 2021**

Kern / huurprijsklasse in €	< 442,46	442,46-633,25	633,25-678,66	> >678,66	Totaal
Molenhoek	38	185	6	0	229
Mook	48	218	2	2	270
Middelaar	0	27	3	3	33
Totaal absoluut	86	430	11	5	532
Totaal relatief	16,2%	80,8%	2,1%	0,9%	100 %

* exclusief groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad gemeente Heumen naar prijsklasse per 31 december 2021

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

Bij het toewijzen van woningen in 2021 is, zoals in de wet is bepaald, rekening gehouden met de vastgestelde passendheidsnorm. De huurprijsgrenzen van de huurtoeslagcategorieën zijn daarbij leidend en een huurprijs tot en met € 633,25 behoorde tot de categorie betaalbaar. Bovenstaande tabellen laten zien dat bij Destion 95,6% van de woningen in deze categorie valt.

De vastgoedportefeuille van Destion bestaat nog steeds voor het grootste deel uit gezinswoningen. Dit is het gevolg van de grote naoorlogse vraag naar gezinswoningen. Maar de vraag naar huurwoningen voor gezinnen neemt echter af terwijl de vraag naar levensloopbestendige woningen en kleine woningen voor alleenstaanden toeneemt. Als gevolg van de krapte op de koopwoningmarkt die in de economische crisis van 2008 – 2015 is ontstaan, is de vraag naar woningen, en dus ook sociale huurwoningen erg groot. Dit alles wijkt af van de demografische verwachtingen zoals die nog niet zo lang geleden waren opgesteld, maar past ook niet in de lange termijnstrategie van Destion. Omdat we verwachten dat deze krapte binnen enkele jaren wordt ingelopen, houden we nog steeds vast aan onze transformatiestrategie. We denken dat wanneer het aanbod koopwoningen en de financierbaarheid ervan zal toenemen, de vraag naar huurwoningen door jongeren weer zal afnemen. Ook de vergrijzing van huurders van Destion welke in 2021 voor 28% uit 75-plussers bestaat, zal op relatief korte termijn ervoor zorgen dat er meer huurwoningen beschikbaar komen.

Het huurbeleid van de overheid zorgt ervoor dat alleen nog huishoudens met inkomens onder de € 40.024 (peil 2021) in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Rekening houdend met een afwijkingsbevoegdheid van 10% betekent dit dat mensen met een hoger inkomen worden buitengesloten. De meeste woningzoekenden met een hoger inkomen weten dat inmiddels, ook al staan ze nog geregistreerd. Ze komen alleen nog maar in aanmerking voor een woning wanneer de 10%-regel wordt toegepast.

In de volgende tabellen staan per gemeente en de diverse dorpen het aantal type woningen aangegeven. Hierin zijn de 50 aanleun- en veertig zorgwoningen in Maasduinen Staete en de 26 groepswoningen voor De Zorggroep en Dichterbij buiten beschouwing gelaten.

Woningvoorraad per gemeente en type per 31 december 2021*

Gemeente /woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	Klein app.	Kleine woning	Woon-wagen	Totaal
Bergen	712	24	333	60	79	35	4	1.247
Gennep	280	0	151	67	33	0	0	531
Mook en Middelaar	275	6	76	66	80	25	4	532
Heumen					9			9
Totaal absoluut	1.267	30	560	193	201	60	8	2.319
Totaal relatief	54,64%	1,29%	24,15%	8,32%	8,67%	2,59%	0,34%	100%

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

Woningvoorraad Bergen per kern en type per 31 december 2021*

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	Klein app.	Kleine Woning	Woon-wagen	Totaal
Afferden	91	5	76	0	12	2	0	186
Nieuw Bergen/ Bergen	363	19	123	34	63	26	4	632
Siebengewald	104	0	52	2	3	5	0	166
Well	101	0	66	24	1	2	0	194
Wellerlooi	53	0	16	0	0	0	0	69
Totaal absoluut	712	24	333	60	79	35	4	1.247
Totaal relatief	57,1%	1,9%	26,7%	4,8%	6,4%	2,8%	0,3%	100%

* exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen De Zorggroep en Dichterbij

Woningvoorraad Gennep per kern en type per 31 december 2021*

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	Klein app.	Kleine woning	Woon-wagen	Totaal
Heijen	81	0	42	0	2	0	0	125
Gennep	6	0	16	49	7	0	0	78
Milsbeek	82	0	44	0	16	0	0	142
Ven-Zelderheide	15	0	15	0	1	0	0	31
Ottersum	96	0	34	18	7	0	0	155
Totaal absoluut	280	0	151	67	33	0	0	531
Totaal relatief	52,7%	0%	28,5%	12,6%	6,2%	0,0%	0%	100%

* exclusief Libermannhof en groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad Mook en Middelaar per kern en type per 31 december 2021*

Kern/woningtype	Gezins-woning	Gezins-app.	Senioren-woning	Senioren-app.	Klein app.	Kleine woning	Woon-wagen	Totaal
Molenhoek	103	0	24	60	38	0	4	229
Mook	159	6	32	6	42	25	0	270
Middelaar	13	0	20	0	0	0	0	33
Totaal absoluut	275	6	76	66	80	25	4	532
Totaal relatief	51,7%	1,1%	14,3%	12,4%	15,0%	4,7%	0,8%	100%

* exclusief groepswoningen Dichterbij

Woningvoorraad Heumen en type per 31 december 2021

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

5.2. Woningmutaties en leegstand

Destion heeft geen structurele leegstand binnen haar woningbezit. De huurderving als gevolg van woningmutaties is de laatste jaren aanzienlijk toegenomen. Door het groter aandeel oudere huurders dat de woning verlaat, komen ook veel woningen terug met aanzienlijk veel veranderingen en een verouderde en relatief slechte kwaliteit. In 2021 bedroeg de woningleegstand 0,52% (2020 0,55%).

In 2021 zijn van 151 woningen de huurovereenkomsten opgezegd. Daarvan wordt een deel verkocht en de overige worden opnieuw verhuurd. 141 bestaande en nieuwbouwwoningen zijn in 2021 toegewezen aan een nieuwe huurder. De mutatiegraad komt in 2021 uit op 6,51%. Alle toegewezen woningen behoren tot de categorie sociale huurwoningen.

De volgende tabellen laten per gemeente zien van welk type woningen in 2021 de huurovereenkomsten werden opgezegd en nieuwe werden aangegaan.

Woningtoewijzingen 2021

Gemeente/kern	Gezins woning	Gezins app.	Senioren woning	Senioren app.	Klein app.	Kleine woning	Woonwagen
Bergen	24	3	28	5	6	6	
Afferden	2	1	6				
Bergen							
Nieuw Bergen	14	2	8	2	6	4	
Siebengewald	5		7			2	
Well	1		4	3			
Wellerlooi	2						
Gennep	13		18	7	4		
Gennep			8	7	1		
Heijen	3		1				
Milsbeek	4		5		3		
Ottersum	5		2				
Ven-Zelderheide	1		2				
Heumen					1		
Heumen					1		
Mook en Middelaar	10	1	7	2	5	2	2
Middelaar	1		1				
Molenhoek	5		4	2	4		2
Mook	4	1	2		1	2	
Eindtotaal	47	4	51	14	15	8	2

5.3. Toewijzen van woningen

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 nieuwbouw levensloopbestendige woningen maken we gebruik van maatwerk toewijzingen. Hier wijzen we de woningen met voorrang toe aan oudere lang hurende huurders in het dorp/gemeente waar de woningen zijn gerealiseerd. In 2021 is hier veel gebruik van gemaakt en zijn 11 van de 12 levensloopbestendige woningen op deze wijze toegewezen aan huurders van Destion.

Alle vrijkomende huurwoningen zijn in 2021 op 3 manieren aangeboden en gepubliceerd.

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

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

5.3.1. Europese beschikking

Jaarlijks moeten we minimaal 80% van onze vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen (prijspeil 2021) tot € 40.024, 10% mogen we toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.655 en 10% aan een hoger inkomen. Voor onze trouwe huurders die willen doorstromen stellen we geen plafondgrens.

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

In 2021 zijn we ruim binnen deze 20% gebleven. Er zijn 6 woningen (4%) toegewezen aan huishoudens met een inkomen in de eerste 10% schaal en 9 (6%) in de tweede 10% schaal. Per saldo is dit 11% van al onze sociale huurwoning toewijzingen in 2021.

5.3.2. Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten aan ten minste 95% van de huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag, woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens verhuren. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is. Destion kiest primair voor de nullijn. We hebben in 2021 alle woningen passend toegewezen.

5.3.3. Woningruil

Voor huurders van Destion is het onder voorwaarden mogelijk om hun huurwoning te ruilen. Hiermee willen we de woonkeuzevrijheid en mobiliteit van onze huurders bevorderen zonder dat men zich daarvoor hoeft in te schrijven. De website van Destion is hiervoor voorzien van een 'prikbord' waarop iemand de gewenste ruiling kenbaar kan maken. In 2021 hebben op basis van woningruil 2 huishoudens met elkaar gewisseld van woning.

5.3.4. Woningaanbod 2021

De volgende tabellen laten per gemeente het aantal geadverteerde woningen en reacties per dorp en woningtype in 2021 zien. De woningen die zijn verkocht en de woningen die zijn aangeboden aan urgenten of statushouders zijn hierin niet opgenomen. We zien dat gemiddeld het aantal reacties in alle drie de gemeenten verder is toegenomen. De gemiddelde inschrijftijd bedroeg 75 maanden. Vorig jaar was dit 68 maanden. Deze varieert enorm per dorp en woning, met een spreiding van één maand tot bijna twintig jaar.

Reacties 2021 gemeente Mook en Middelaar

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Mook en Middelaar	22	3.799	173	81	28
Middelaar	2	347	174	112	31
Seniorenwoning	1	149	149	142	21
Gezinswoning	1	198	198	81	41
Molenhoek	12	1.875	156	68	28
Gezinswoning	3	782	261	83	37
Klein appartement	4	538	135	77	43
Seniorenappartement	2	181	91	7	3
Seniorenwoning	3	374	125	83	14
Mook	8	1.577	197	93	28
Gezinsappartement	1	169	169	61	60
Gezinswoning	3	718	239	90	10
Klein appartement	2	254	127	127	12
Kleine woning	2	436	218	81	56

Reacties 2021 gemeente Bergen

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Bergen	58	7.483	129	72	23
Afferden	10	1.323	132	78	28
Gezinsappartement	1	121	121	52	20
Gezinswoning	2	383	192	72	33
Seniorenwoning	7	819	117	83	28
Bergen	0	0	0	0	0
Nieuw Bergen	26	4.060	156	84	25
Gezinswoning	11	2.025	184	76	40
Klein appartement	4	466	117	56	19
Kleine woning	4	744	186	88	8
Seniorenappartement	2	160	80	6	6
Seniorenwoning	5	665	133	153	16
Siebengewald	14	1.492	107	69	23
Gezinswoning	5	636	127	76	38
Kleine woning	2	225	113	51	37
Seniorenwoning	7	631	90	69	8
Well	7	540	77	33	15
Gezinswoning	1	128	128	114	1
Seniorenappartement	3	164	55	15	15
Seniorenwoning	3	248	83	23	18
Wellerlooi	1	68	68	39	14
Gezinswoning	1	68	68	39	14

Reacties 2021 gemeente Gennep

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Gennep	32	5.214	163	77	33
Gennep	10	1.720	172	61	17
Klein appartement	1	149	149	55	3
Seniorenappartement	1	139	139	30	15
Seniorenwoning	8	1.432	179	65	19
Heijen	4	661	165	102	38
Gezinswoning	3	566	189	95	50
Seniorenwoning	1	95	95	125	0
Milsbeek	10	1.676	168	94	46
Gezinswoning	3	697	232	79	38
Klein appartement	3	355	118	56	55
Seniorenwoning	4	624	156	134	45
Ottersum	5	841	168	70	37
Gezinswoning	4	743	186	78	37
Seniorenwoning	1	98	98	38	37
Ven-Zelderheide	3	316	105	51	28
Gezinswoning	1	106	106	82	51
Seniorenwoning	2	210	105	35	17

Reacties 2021 gemeente Heumen

Gemeente/kern/type woning	Woningen	Reacties totaal	Reacties gemiddeld	Gemiddelde inschrijftijd maanden	Gemiddelde wachttijd maanden
Heumen	1	102	113	67	0
Heumen	1	102	113	67	0
Kleine woning	1	102	113	67	0

De wachttijd is de tijd tussen een eerste reactie van de woningzoekende op een woning tot het moment dat deze een woning accepteert. Deze tijd meet de reële en actieve zoektijd en is beduidend korter dan de inschrijftijd. Zo zien we dat deze tijd in Mook en Middelaar 28 maanden bedraagt, in Gennep en Bergen is deze respectievelijk 33 en 23 maanden. In de gemeente Heumen was deze nihil. Het was de eerste reactie van deze persoon die al ruim 5,5 jaar stond ingeschreven. De wachttijden variëren per woning van nog geen maand tot 97 maanden.

5.4. Woonfraude

Destion is actief in kleine kernen met veelal een grote sociale controlestructuur. De kans op woonfraude is hierdoor relatief klein, maar helaas niet te voorkomen. De medewerkers van Destion zijn alert op woonfraude, we letten op signalen die op fraude kunnen wijzen. We hebben in 2021 een tweetal huurders aangeschreven dat ze zelf de woning moeten bewonen en deze niet mogen onderverhuren.

5.5. Huisvesten statushouders

Gemeenten dienen op aanwijzing van het ministerie, zorg te dragen voor het huisvesten van statushouders en vluchtelingen die een generaal pardon hebben gekregen. Gemeenten hebben echter geen woningen en zijn daardoor bij het huisvesten van deze doelgroepen aangewezen op woningcorporaties. Destion heeft daarom in de prestatieafspraken met de gemeenten aangegeven dat wij onder bepaalde voorwaarden deze taakstelling op ons nemen. Met de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar vindt regelmatig overleg plaats over de taakstelling die de gemeenten krijgen opgelegd. De volgende tabel geeft de aantallen per gemeente weer.

Gehuisveste statushouders per gemeente in 2021

Gemeente	Woningen	Statushouders
Bergen	4	12
Gennep		
Mook en Middelaar	3	13
Totaal	7	25

5.6. Begeleid en beschermd wonen

Destion heeft met de gemeenten afspraken gemaakt over de huisvesting van kwetsbare mensen. Het betreft hier meestal mensen die niet in staat zijn zelfstandig te wonen, zonder dat ze daarbij passende ambulante begeleiding en ondersteuning ontvangen. Het gaat dan om mensen waarbij er een duidelijk verband is tussen wonen en zorg. Dit zijn personen die in een 24-uurs Beschermd Wonen voorziening hebben verbleven en doorstromen naar Beschermd Thuis of rechtstreeks naar wonen met individuele begeleiding. Afgelopen jaar is regionaal tussen woningcorporaties, zorgaanbieders en gemeenten veel overleg gevoerd over de groep Beschermd Wonen. Destion heeft in 2021 één woning in de gemeente Bergen toegewezen voor Beschermd Thuis.

5.7. Huurbetaling en huurincasso

Destion hanteert een streng incassobeleid en doet dit vooral ten behoeve van de huurder. Zodra een betalingsachterstand wordt waargenomen wordt al snel aan de bel getrokken om te voorkomen dat de betalingsproblemen verder oplopen. Destion gaat dus streng om met late betalers en schakelt direct een deurwaarder in wanneer betaling van de huur uitblijft. Wanneer huurders in betalingsproblemen dreigen te komen, nemen de medewerkers snel contact op met hen om te voorkomen dat zij in grotere problemen terecht komen. Het is voor huurders mogelijk een kosteloze betalingsregeling te treffen en zo een eventuele ontbinding van de huurovereenkomst te voorkomen.

Met een percentage van 0,39% op 31 december 2021, was de huurachterstand bijna gelijk aan die van 2020 (0,37%). Het aantal huurachterstanden is toegenomen van 53 naar 70 huishoudens. Het aantal huurders met een betalingsregeling is met 19 gelijk gebleven aan het aantal in het voorgaande jaar.

Ondanks alle inspanningen komt het helaas wel eens voor dat we de kantonrechter vragen om ontbinding van de huurovereenkomst vanwege een te hoge huurachterstand. In 2021 zijn er 2 overeenkomsten door de rechter ontbonden. Bij 1 woning is het vonnis ten uitvoering gebracht en ontruimd. Bij de andere vertrok de huurder zelf.

Met de 3 gemeenten zijn afspraken gemaakt over de verantwoordelijkheden van partijen bij eventuele woningontruiming. Bij het ontruimen van de woningen mogen de verwijderde roerende zaken namelijk niet op de grond van Destion blijven staan, maar ook niet op de openbare weg of trottoir worden neergezet. De gemaakte afspraken zijn er om te zorgen dat de goederen op een fatsoenlijke wijze worden afgevoerd en opgeslagen.

5.7.1. De VoorzieningenWijzer

Destion neemt de betaalbaarheid van de woningen in relatie tot de doelgroep zeer serieus. Zo willen we niet alleen de huren niet te hard laten stijgen, maar willen we de huurders ook ondersteunen bij het zoeken naar besparingen en vergoedingen waar ze gebruik van kunnen maken of recht op hebben. In de afgelopen jaren hebben we daarom alle huurders de mogelijkheid geboden om kosteloos gebruik te maken van de VoorzieningenWijzer.

Hiermee is het project dat we in combinatie met het 100-jarig jubileum van Destion in 2018 hebben opgezet, afgerond. Wel hebben we met de gemeente Bergen en Gennep afspraken gemaakt over financiële bijdragen voor het voortzetten van een dergelijke project in de toekomst. Het doel is daarbij vooral om de mensen met betalings- en inkomensproblemen en nieuwe huurders met een zorgelijk laag inkomen deze scan te laten uitvoeren. In 2021 blijkt echter dat hier nagenoeg geen gebruik van is gemaakt en hebben we besloten de financiële bijdrage voor software- en opleidingskosten voor de vrijwilligers te beëindigen.

5.8. Huurprijzen nieuwbouwwoningen

Destion richt zich bij de bouw van nieuwe huurwoningen uitsluitend op sociale betaalbare huurwoningen. Bij alle 15 sociale nieuwbouw huurwoningen die in 2021 zijn opgeleverd, zijn de aanvangshuurprijzen bepaald op basis van het woningwaarderingssysteem. Het aantal woningwaarderingpunten vermenigvuldigd met het vastgesteld percentage maximaalredelijke huur, bepaalt de aanvangshuurprijs. Hierbij is de aanvangshuurprijs van deze woningen onder de 1^e aftoppingsgrens gebleven. Dit is een voorwaarde om in aanmerking te komen voor de verrekening van de verhuurderheffing van € 12.500 per woning.

5.9. Verkoopbeleid bestaande woningen

Het ministerie heeft in 2009 het vastgestelde verkoopbeleid voor 553 gezinshuurwoningen door Destion goedgekeurd. Dit verkoopbeleid is om twee redenen ontwikkeld. Als eerste om de vastgoedportefeuille te transformeren naar een duurzame en toekomstbestendige samenstelling met minder gezinshuurwoningen en meer levensloopbestendige woningen. En ten tweede om een betaalbare koop van woningen voor een grotere doelgroep mogelijk te maken door verkoop met kortingsconstructies aan te bieden. De verkoop van de woningen wordt begeleid door de verkoopmedewerkster van Destion. Voor de waardebeoordeling schakelen we externe beëdigde taxateurs in. Tot en met 2021 zijn er inmiddels 246 bestaande huurwoningen verkocht.

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

5.9.1. Verkoopresultaat 2021

De verkoop van het aantal bestaande huurwoningen was in 2021 iets hoger dan we in de meerjarenbegroting opnamen. De daadwerkelijke notariële overdracht (verkoop) kwam uit op 18 woningen.

De totale verkoopopbrengst kwam in 2021 uit op € 3.061.375. De gemiddelde verkoopprijs per woning was € 170.075. Deze verkoopopbrengst is hoger dan het daarvoor begrote gemiddelde bedrag van € 135.000 per woning.

Door het sterk aantrekken van de verkoopmarkt zien we dat de gemiddelde verkoopprijs t.o.v. vorig jaar (€ 146.687) weer hoger is geworden. De totale Slimmer Kopen®-korting die dit jaar werd verstrekt, bedroeg € 370.625. Op 31 december 2021 was er nog 1 koopcontract onder de notaris.

5.9.2. Regulier en verkoop met erfpacht

In het verleden zijn (vooral tijdens de crisis van 2008-2015) een aantal woningen verkocht met de bouwkegel in erfpacht. Door de veranderde woningmarkt en de extreem lage rentestanden, is dit echter niet meer interessant en is er geen vraag meer naar. We hebben dan ook besloten deze erfpachtmogelijkheid niet meer aan te bieden. We hebben als gevolg van de lage rente ook gezien dat eigenaren afgelopen jaar de aangegane pacht afkopen om zodoende eigenaar te worden van de grond. In 2021 is geen erfpacht afgekocht. Er staat nog 1 woning met erfpacht geregistreerd.

5.9.3. Slimmer Kopen®

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

In 2021 is de korting van 8 onder Slimmer Kopen® verkochte woningen afgekocht. Hiervoor was door Destion in de voorgaande jaren bij de verkoop, een Slimmer Kopen®-korting verleend van € 355.860. Nu hebben we bij deze afkopen € 527.105 terug ontvangen.

Met de gemeenten Gennep en Mook en Middelaar zijn afspraken gemaakt over eventuele terugkoop van verkochte woningen als de nieuwbouw-productie achterblijft bij het aantal verkochte woningen. In 2021 zijn geen Slimmer Kopen® woningen teruggekocht.

De volgende tabellen laten zien welke huurwoningen in 2021 aan wie en voor welke prijs zijn verkocht.

Verkoop van bestaande huurwoningen gemeente Bergen in 2021

Verkochte huurwoningen	Verkocht aan	Verkoopvorm	Verkoopopbrengst
Nieuweweg 35, Siebengewald	Derden	Regulier	151.500
Anemoonstraat 16, Siebengewald	Derden	Regulier	157.500
Nieuweweg 25, Siebengewald	Derden	Regulier	165.000
Groenekruisingel 6, Bergen	Derden	Slimmer Kopen®	140.000
Anemoonstraat 6, Siebengewald	Derden	Regulier	162.500
Papenbeek 18, Well	Derden	Regulier	206.500
Quinveldweg 3, Afferden	Derden	Regulier	210.000
Op de Wis 19, Wellerlooi	Derden	Slimmer Kopen®	120.400
Jan van Eijckstraat 24, Nieuw Bergen	Zittende huurder	Slimmer Kopen®	140.800
Op de Wis 15, Wellerlooi	Derden	Slimmer Kopen®	126.000
Totaal			1.580.200

Verkoop van bestaande huurwoningen gemeente Gennep in 2021

Verkochte huurwoningen	Verkocht aan	Verkoopvorm	Verkoopopbrengst in €
Sleedoornstraat 14, Heijen	Zittende huurder	Slimmer Kopen®	130.725
Tiltenhof 19, Ottersum	Derden	Slimmer Kopen®	143.500
Kanonskamp 22, Milsbeek	Derden	Slimmer Kopen®	163.800
Vensestraat 8a, Ven-Zelderheide	Derden	Regulier	277.000
Totaal			715.025

Verkoop van bestaande huurwoningen gemeente Mook en Middelaar in 2021

Verkochte huurwoningen	Verkocht aan	Verkoopvorm	Verkoopopbrengst in €
Schenk van Nijdeggenstraat 11, Middelaar	Derden	Slimmer Kopen®	137.900
De Toverdans 4, Molenhoek	Derden	Regulier	205.000
Van Nijvenheimstraat 2, Middelaar	Derden	Regulier	233.000
Koningin Julianastraat 7, Mook	Derden	Regulier	190.250
Totaal			766.150

5.10. Verkoopbeleid nieuwbouwwoningen en bouw kavels*5.10.1. Verkoop bouw kavel Rijksweg 121/123, Mook*

Bij de verwerving van deze locatie in 2007, was deze kavel beoogd voor een combinatie van sociale en commerciële woningbouwontwikkelingen. Maar door eerst de economische crisis en later de nieuwe woningwet, waren de beoogde plannen niet meer uitvoerbaar. Aangezien de locatie de bestemming detailhandel heeft, is de kavel uiteindelijk aan het einde van de crisis in 2014 verkocht aan een projectontwikkelaar die hier een supermarkt wil realiseren. De verkoop is onder voorwaarde dat er een onherroepelijke omgevingsvergunning wordt verleend. In 2019 is na gegrondverklaring van een bezwaar door de rechtbank Roermond tegen de omgevingsvergunning, tegen deze uitspraak beroep aangetekend bij de Raad van State. In 2020 heeft de RvS uitspraak gedaan en het beroep gegrond verklaard, waarmee de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. De werkelijke overdracht van de bouw kavels zal echter pas begin 2022 plaats vinden.

5.10.2. Verkoop bouw kavel Rijksweg 122, Mook

Na de gerealiseerde herontwikkeling van deze locatie met 4 levensloopbestendige huurwoningen en vier koopwoningen, is het casco van de bestaande woning gerenoveerd en de bouw kavel gerealiseerd. Eind 2021 zijn de woning én de bouw kavel in de verkoop gezet en dit zal begin 2022 worden afgewikkeld.

5.11. Aanpak overlast

Als verhuurder zijn we verplicht om onze huurders een goed woongenot te bieden. Behalve dat we zorgen voor betaalbare, goed onderhouden, comfortabele en energiezuinige woningen, is er ook aandacht en inzet bij het oplossen van eventuele (buren)overlastsituaties. Burenoverlast kan in bepaalde omstandigheden zo'n ernstige vormen aannemen dat het een aantasting van het woongenot is en het de leefbaarheid in de omgeving aantast. Met de reorganisatie naar Destion 2.0 is ook de functie van wijkconsulent toegevoegd en ingevuld. Deze medewerker heeft als taak om proactief in de wijk op zoek te gaan naar dergelijke situaties en eventuele overlastzaken te begeleiden en op te lossen.

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

Drugsoverlast

Destion heeft het Henneppconvenant Limburg medeondertekend en daarmee gekozen voor een actief antidrugsbeleid. In deze overeenkomst die door bijna alle maatschappelijke organisaties in Limburg is ondertekend, zijn de handhavingsafspraken bij drugshandel vastgelegd. Wanneer een sluiting van een woning wordt bevolen naar aanleiding van een drugsvondst in een huurwoning van Destion, ontbinden wij de huurovereenkomst. In 2021 heeft de burgemeester van Bergen de sluiting van een woning aangezegd waarna wij de huurovereenkomst hebben ontbonden. Naar aanleiding van een bezwaarprocedure en een uitspraak van de voorzieningenrechter is de sluiting en ontbinding opgeschort. De bezwaarprocedure loopt nog.

6. Vastgoed en woonomgeving

6.1. Strategisch Voorraad Beleid (SVB)

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

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

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

6.2. Sloopbeleid

Verlengde Boterdijk, Siebengewald

Voor de realisatie van de tweede fase (de laatste 4 van de 8 levensloopbestendige woningen) in dit nieuwbouwplan, is het noodzakelijk dat er 4 bestaande seniorenwoningen aan de Verlengde Boterdijk worden gesloopt. Met de bewoners zijn gesprekken gevoerd en 3 van de 4 hebben ingestemd met deze sloop en zijn bereid te verhuizen naar een andere woning. Helaas is er een vierde huurder die nog niet wil verhuizen. Met deze bewoner wordt overlegd of we toch op een of andere wijze een tijdige verhuizing kunnen bewerkstelligen. Zodra deze verhuizing en sloop is gerealiseerd, kan met de bouw van de vier woningen worden begonnen.

6.3. Kwaliteit bestaande woningvoorraad

Voor het instandhouden en goed verhuurbaar houden van de woningen, worden er jaarlijks miljoenen euro's door Destion geïnvesteerd in het onderhouden en verduurzamen van de woningen en de technische installaties. De bouwtechnische en functionele kwaliteit van de woningvoorraad is mede daardoor goed op orde. Dit blijkt ook weer uit de Aedes-benchmark 2021, waarin we voor het prestatieveld Onderhoud en verbetering een A score hebben behaald.

Wij richten onze beheerstrategie op verkoop, vervanging, vernieuwing, renovatie, groot onderhoud, verduurzaming en planmatig beheer van de bestaande woningvoorraad. Het planmatig onderhoud aan de woningen richt zich uitsluitend op de W+E-installaties en de buitenschil van de woningen.

Het binnenonderhoud, voeren we vraaggestuurd uit. Dit houdt in dat de huurders zelf bepalen wanneer de planmatige onderhoudswerkzaamheden binnen in de woning worden uitgevoerd. Dit reduceert voor een groot deel de ongewenste overlast voor de huurder, maar brengt ook budgetrisico's met zich mee. Van belang is daarbij dat de onderhoudsmedewerkers het budget kritisch bewaken en aangeven als dit budget onvoldoende blijkt te zijn. In 2021 is het volledige budget onderhoud uitgegeven aan de diverse onderhoudssoorten.

Totaaloverzicht onderhoudskosten 2021

Soort onderhoud	Begroot	Gerealiseerd	Vershil
Klachtenonderhoud	205.800	301.983	-96.183
Klachtenonderhoud cv	128.600	206.925	-78.325
Basispakket service onderhoud	75.500	80.062	-4.562
Mutatieonderhoud	235.700	509.342	-273.642
Gepland instandhoudingsonderhoud	3.884.100	3.018.039	866.061
Ongepland instandhoudingsonderhoud	1.124.500	1.350.650	-226.150
Glasschades en eigen risico verzekeringsschades	18.400	34.212	-15.812
Totaal	5.672.600	5.501.214	171.386
Af: loonkosten eigen onderhoudsdienst		148.173	
Totaal in winst- en verliesrekening		5.353.041	

6.4. Klachten- en mutatieonderhoud en basispakket service onderhoud

Met het basispakket serviceonderhoud, voeren we het zogenaamde huurderonderhoud kosteloos uit dat op basis van het Besluit kleine herstellingen, normaal gesproken voor rekening van de huurders komt. De uitgaven voor dit serviceonderhoud schommelden de voorgaande jaren rond de € 75.000 maar net zoals in 2020 zien we ook in 2021 dat dit hoger is uitgevallen. Voor het klachten- en mutatieonderhoud geldt dat de kosten aanzienlijk hoger zijn uitgevallen dan in voorgaande jaren. De oorzaak hiervan is te wijten aan het niet verwerken van deze kostendata in de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB). Blijkbaar is er al jaren sprake van een structurele toename van gebreken en loon- en materiaalkostenstijgingen welke onvoldoende in de begroting zijn verwerkt. Daarnaast hebben we te maken gehad met mutaties waarbij huurders lang in hun woning zijn blijven wonen waardoor veel noodzakelijk onderhoud uitgevoerd moest worden. De meeste onderhoudswerkzaamheden ten laste van klachtenonderhoud en basispakket serviceonderhoud worden uitgevoerd door onze eigen onderhoudsdienst, terwijl werkzaamheden voor mutatieonderhoud vooral door aannemers wordt uitgevoerd. Voor de exploitatiekosten in de jaarrekening worden de (uren) salariskosten van onze eigen onderhoudsdienst in mindering gebracht op de onderhoudskosten. Het bedrag hiervoor is € 148.173.

Onder het klachten- en mutatieonderhoud vallen met name de werkzaamheden die het gevolg zijn van gebruiksslijtage, calamiteiten of het gedrag van de huurders. Het zijn vaak kleinere gebreken aan woningonderdelen of installaties die de huurders melden of die bij woningmutatie aan het licht komen. Deze kosten blijven lastig in te schatten. De kosten hiervoor zijn eveneens en door onverklaarbare redenen, flink gestegen. Onduidelijk is ook of de coronacrisis en de daarmee gepaard gaande klusdrang in huis, daarmee verband houdt.

Klachten- en mutatieonderhoudskosten en basispakket service onderhoud 2021

Kosten in € per vhe/jaar	2020	2020 vhe	2021	2021 vhe
Klachtenonderhoud	333.198	127	301.983	111
Klachtenonderhoud cv	193.454	73	206.925	76
Basispakket serviceonderhoud	85.828	32	80.062	29
Mutatieonderhoud	356.613	136	509.342	187
Verzekeringen	18.987	7	34.212	12
Dekking onderhoud eigen onderhoudsdienst	-209.880	-80	-148.173	-54
Totaal	778.200	297	984.351	361

Het aantal mutaties is in 2021 met 156 huuropzeggingen ongeveer gelijk aan het aantal huuropzeggingen in 2020. Daarentegen zijn de kosten ruim 153.000 hoger dan in 2020 en zelfs 273.000 hoger dan begroot. Deze forse stijging van onderhoudskosten is enerzijds te wijten aan de stijgende loon- en materiaalkosten, maar anderzijds is er ook sprake van veel oude woningen waarvan de huur is opgezegd waarvan de onderhoudstoestand en kwaliteit – mede door toedoen van de vertrekkende huurders – zeer slecht was. Vaak betreft het huuropzeggingen door overlijden of opname in verpleeghuizen. Door deze samenloop van

omstandigheden zijn niet alleen de kosten voor mutaties hoog, maar nemen ook de kosten voor ongepland instandhoudingsonderhoud aanzienlijk toe.

In 2021 zijn voor mutatie, klachten en serviceonderhoudswerkzaamheden, met ruim 4.400 werkopdrachten, iets meer werkopdrachten verstrekt dan in het voorgaande jaar. Hiervan waren er circa 2.500 voor de eigen onderhoudsvaklieden bestemd en werden er 1.914 opdrachten aan derden verstrekt. Het gemiddelde komt hiermee uit op 1,69 werkopdracht per woning.

In onderstaande tabel staat per onderhoudscategorie aangegeven hoeveel werkopdrachten er zijn verstrekt. Te zien is dat het grootste aandeel opdrachten aan het basispakket serviceonderhoud en het klachtenonderhoud is verstrekt. Een groot deel van de werkzaamheden is door de eigen onderhoudsdienst verricht.

Verstrekte werkopdrachten per kostensoort 2021

Werkopdrachten	Derden	Eigen dienst	Totaal
Basispakket serviceonderhoud	93	1.180	1.273
Klachtenonderhoud	469	838	1.307
Klachtenonderhoud CV	144	76	220
Instandhoudingsonderhoud	264	12	276
Ongepland instandhoudingsonderhoud	407	88	495
Mutatieonderhoud rekening huurders	21	2	23
Mutatieonderhoud	417	287	704
Medische aanpassingen	2	6	8
Verzekeringen	88	3	91
Garantie	9	1	10
Totaal	1.914	2.493	4.407

6.5. Instandhoudingsonderhoud

Gepland instandhoudingsonderhoud

Het gepland instandhoudingsonderhoud heeft, met uitzondering van enkele technische installaties, veelal betrekking op het casco van de woningen. Deze activiteiten zijn op basis van de bij de gebouwdelen bepaalde onderhoudscycli gepland en begroot in de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB). De uitgangspunten daarbij zijn dan ook primair gebaseerd op onderhoudscycli en de in het werk waargenomen toestand van de individuele bouwdelen. In 2021 hebben we ervoor gekozen om maar een deel van de geplande werkzaamheden uit te voeren. Van een groot deel bleek dat de begrootte werkzaamheden niet noodzakelijk waren en verantwoord in de tijd konden worden doorgeschoven. De in opdracht gegeven projecten zijn op enkele na allemaal gereed gekomen. Het vervangen van bitumineuze dakbedekking bij een aantal complexen is vanwege capaciteitsproblemen bij de aannemer en ten gevolge van weersomstandigheden niet gereed gekomen in 2021. Dit wordt in 2022 afgerond. Doordat we niet alles wat begroot is hebben uitgevoerd is er een flinke onderschrijding van de begroting.

Instandhoudingsonderhoudskosten per kostensoort 2021

Werkzaamheden	Kosten
Terreininrichting en groenonderhoud beplantingen	151.187
Legionellabestrijding	48.226
Dakbedekking	528.924
Kozijnen, ramen en deuren	25.765
Schilderwerk	575.702
Cv-onderhoud en verwarmingsinstallaties	302.258
Liftonderhoud	81.705
W+E-Installaties, brandmeld- en ontruimingsinstallaties	153.024
Onderhoudskosten Libermannhof	1.135.918
Diverse	15.330
Totaal	3.018.039

Ongepland instandhoudingsonderhoud

Het ongepland instandhoudingsonderhoud betreft onderhoud wat gaandeweg het jaar uitgevoerd wordt wat niet gepland is. Veelal gaat het om vraaggestuurd onderhoud zoals op verzoek van huurders een badkamer vervangen die verouderd is of gebreken heeft. Daarnaast hebben we ook te maken met onvoorzien onderhoud waardoor onderhoudskosten gemaakt moeten worden die niet uit de MJOB naar voren zijn gekomen. Zoals het saneren van asbest, het vervroegd vervangen van cv-ketels en het uitvoeren van werkzaamheden aan technische installaties die niet in een contract zijn opgenomen. Doordat dit soort onderhoud lastig te begroten blijkt hebben we ook dit jaar, net als voorgaande jaren, een overschrijding op de begroting. De overschrijding is wel een stuk lager dan vorig jaar, namelijk 20% tegenover 50% in 2020. In de begroting 2022 is voor het ongepland instandhoudingsonderhoud een hoger bedrag opgenomen dan in voorgaande jaren.

In 2021 zijn de grootste uitgaven gedaan voor de renovatie van 30 toiletten, 37 keukens en 34 badkamers. In onderstaande tabel is goed te zien waarvoor de kosten voor ongepland instandhoudingsonderhoud zijn gemaakt. Veel gemaakte kosten komen vanuit woningmutaties van oude woningen en mutaties van woningen waar mensen lang hebben gewoond.

Ongeplande instandhoudingsonderhoudskosten per kostensoort 2021

Werkzaamheden	Kosten
Asbestinventarisatie en sanering	113.977
Grondwerken	5.106
Binnen en buitenrioleringen	5.557
Terreininrichtingen en verhardingen	4.317
Metsel- en voegwerken	11.122
Kozijnen, ramen en deuren	30.567
Trappen	2.185
Dakbedekkingen	36.757
Stukadoorswerken	19.207
Tegelwerken	13.013
Afbouwtimmerwerk en plafond	6.242
Schilderwerken	4.429
Keukenrenovaties	319.936
Dakgoten en hemelwaterafvoeren	10.618
Badkamerrenovaties	494.332
Toiletrenovaties	170.747
Overig Sanitair werk	4.086
Verwarmingsinstallaties	15.166
Ventilatie en luchtbehandeling	20.490

Electrische installaties	17.231
Liftinstallaties	41.126
Legionella	3.170
Overige	1.269
Totaal	1.350.650

6.6. Duurzaamheid

Alle nieuwbouwwoningen van Destion worden zoveel mogelijk uitgevoerd met PV-zonnepanelen en lucht/water warmtepompen met vloerverwarming. Voor de nieuwbouw betekent dit dat de stichtingskosten aanzienlijk hoger uitvallen. Bijna energieneutraal (BENG) was in onze optiek voldoende en dat blijkt nu ook uit het bouwbesluit dat vanaf 1 januari 2021 van toepassing zal zijn. Daarin is bepaald dat alle nieuwbouwwoningen aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) dienen te voldoen. De in 2021 opgeleverde nieuwbouwwoningen hebben allemaal een EPC van – 0,10 tot 0,20 en voldoen daarmee aan de BENG-eisen.

6.6.1. Zonnepanelen

In 2020 is gestart met het plaatsen van zonnepanelen op alle woningen van Destion. We zijn begonnen met het aanbrengen van panelen op de woningen met het slechtste EI-label. We blijven doorgaan totdat elke woning, waar mogelijk, zonnepanelen heeft.

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. Door de grote vraag naar zonnepanelen in Nederland, en het tekort aan gespecialiseerde bedrijven, zien we dat de kosten stijgen.

In 2021 zijn er 350 woningen voorzien van zonnepanelen. Bij 232 woningen zijn op verzoek van de bewoners extra panelen aangebracht. Het totaal aantal panelen dat in 2021 is geplaatst is 2.841 stuks, gemiddeld 8,1 paneel per woning. Dat betekent dat de huurders gemiddeld ruim 2 extra zonnepanelen tegen een huurverhoging hebben laten aanbrengen. In veel gevallen dient de meterkast vernieuwd te worden vanwege de zonnepanelen. Dit is bij 281 woningen gebeurd.

Door het aanbrengen van zonnepanelen wordt de energie index van onze woningen verbeterd.

6.6.2. EI-label Destion

Destion is al vroeg begonnen met de verduurzaming van haar woningbezit. Hierdoor beschikten we al vanaf 2013 over een gemiddeld EPA-label B, 7 jaren eerder dan de sector zich als doel had gesteld. Dit label is gerealiseerd doordat de schil van de woning waar mogelijk is geïsoleerd en er energiezuinige verwarmingsinstallaties in de woningen zijn aangebracht. Nu wordt dus met het aanbrengen van zonnepanelen gewerkt aan de volgende stap om de woningen naar een beter energielabel te brengen.

Vanaf 1 januari 2021 moet volgens de Europese Richtlijn de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt worden in kilowattuur per vierkante meter per jaar (kWh/m².jr) Deze wordt berekend met de NTA8800. De energie index is hiermee komen te vervallen en is vervangen door drie indicatoren, waarvan de EP-2 de basis is voor het nieuwe energielabel. De labelklassen zoals we ze kennen blijven gehandhaafd echter bepaalt nu de uitkomst van de EP-2 welk label een woning heeft. Vorig jaar konden we nog aangeven wat de gemiddelde energie index van onze woningen was, dat was in 2020 1,23, dat gelijk stond aan gemiddeld label B. Vanwege de nieuwe richtlijnen en de nieuwe rekenmethodiek gaat dit voor 2021 niet meer lukken. Dit betekent ook dat we geen gemiddeld label per woning kunnen berekenen.

Eind 2021 zijn 250 woningen nog niet opgenomen door adviesbureau Atriensis. Deze zullen in het 1^e kwartaal van 2022 opgenomen en geregistreerd worden. Deze woningen hebben nog een zogenaamd pre label.

Energie labels woningen Destion

Label	Aantal won.	Gem. %
A+++	1	0,04%
A++	2	0,08%
A+	4	0,17%
A	931	38,78%
B	763	31,78%
C	644	26,82%
D	40	1,67%
E	8	0,33%
F	3	0,12%
G	2	0,08%
Onbekend	3	0,12%
Totaal	2401	

6.7. Opgeleverde woningen in 2021

In 2021 zijn 15 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Het betreft een bouwproject van 8 levensloopbestendige woningen in Gennep, 4 levensloopbestendige woningen en 3 gezinswoningen in Siebengewald. Met de realisatie van deze woningen is verder vorm gegeven aan het transformeren van de woningportefeuille van Destion, gericht op minder gezinswoningen en meer levensloopbestendige woningen en kleine appartementen. Alle opgeleverde woningen vallen binnen de Daeb-activiteiten van Destion.

Gennep, Dieseltram

<i>Bouwplan</i>	<i>8 sociale levensloopbestendige huurwoningen</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Senioren</i>
<i>Architect</i>	<i>Weusten Liedenbaum Architecten, Arnhem</i>
<i>Aannemer</i>	<i>CVK, Siebengewald</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Onderhandse aanbesteding</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

De woningen zijn ontworpen door Weusten Liedenbaum Architecten uit Arnhem en sluiten aan bij de architectuur in het hele plangebied. De acht levensloopbestendige woningen hebben een hoge architectonische, maar ook technische kwaliteit. In 2020 is het project onderhands aanbesteed en is opdracht aan CVK uit Siebengewald verstrekt. Ze hebben de woningen keurig volgens bestek en voorwaarden gebouwd.

Siebengewald, Köstersplein

<i>Bouwplan</i>	<i>4 sociale levensloopbestendige huurwoningen</i> <i>3 sociale gezinshuurwoningen</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Senioren en gezinnen/starters</i>
<i>Architect</i>	<i>Driessen architectuur, Venray</i>
<i>Aannemer</i>	<i>Bouwbedrijf Van Oijen</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Onderhandse aanbesteding</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Dit project is ontworpen door Driessen Architectuur en vormt een strakke nieuwe entree naar Siebengewald. Het project is onderhands aanbesteed en eind 2020 is bouwbedrijf Van Oijen met de bouw gestart. Het zijn woningen met een fraaie architectuur en kwalitatieve materialen. De woningen hebben kunststoffen kozijnen en worden met keramische pannen en handvorm bakstenen gebouwd. Uiteraard worden hier vanuit het bouwbesluit ook hoogwaardige duurzaamheidsmaatregelen toegepast. De eerste fase bestaat uit vier levensloopbestendige woningen en drie gezinswoningen. Voor dit laatste is gekozen om het bouwblok in het midden meer hoogte te geven. Een appartementencomplex zou teveel weerstand in de omgeving hebben opgeroepen.

Gennep, Spoorstraat

<i>Bouwplan</i>	<i>Uitbreiding Libermannhof 18 PG-verpleegwoningen Renovatie met huiskamers en dagbestedingsruimte en kapel</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Zorgbehoevenden en senioren</i>
<i>Architect</i>	<i>Engelman architecten, Roermond</i>
<i>Aannemer</i>	<i>Bouwbedrijf Van Oijen, Boxmeer</i>
<i>W+E adviseur</i>	<i>K+ adviesgroep, Echt</i>
<i>W-installateur</i>	<i>Gebroeders Janssen, Beugen</i>
<i>E-installateur</i>	<i>Megens elektra, Milsbeek</i>
<i>Tuinontwerp</i>	<i>Rob ten Horn, Gulpen</i>
<i>Civieltechnische werk</i>	<i>Ploegmakers, Rips</i>
<i>Plantsoenaanleg</i>	<i>Noord-Limburgs Groen, Venlo</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>Onderhandse aanbestedingen met aanvullende regieopdrachten</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Met dit langlopende project is gestart in 2019, waarbij begonnen is met het herinrichten van de buitenruimte om plaats te maken voor de nieuwbouuitbreiding. In 2020 is gewerkt aan deze nieuwbouw en deels de renovatie van 2 verdiepingen in het complex. Ondanks de planningsproblemen als gevolg van corona, zijn eind 2020 de nieuwbouuitbreiding en de 2 verdiepingen in gebruik genomen. In 2021 is het hele project verder gerealiseerd. In december is het project opgeleverd en zijn alle appartementen en verdiepingen in gebruik genomen.

Door middel van onderhandse aanbestedingen zijn de uitvoerende bedrijven voor de verschillende onderdelen geselecteerd. De overige werkzaamheden die niet binnen de aanbesteding konden worden ondergebracht, zijn in regie en onder toezicht van de adviseurs en projectleiders uitgevoerd. In combinatie met deze bouw- en renovatiewerkzaamheden is ook het normale instandhoudingsonderhoud uitgevoerd. Dat betekent dat onder andere de keukens en badkamers zijn vervangen, maar ook de gevels en kozijnen zijn geschilderd en zonweringen zijn vervangen.

Een belangrijk onderdeel van deze herontwikkeling is de vervanging en opwaardering van de buitenruimte. Deze was bij de aankoop al ernstig verwaarloosd en aan een grondige renovatie met herinrichting toe. Deze onderhoudskosten zijn via het leefbaarheidsbudget verrekend.

6.8. Woningprojecten in uitvoering 2021

Eind 2021 werd gewerkt aan de bouw of bouwvoorbereidingen van onderstaande projecten.

Molenhoek, Middelweg

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

Dit bouwplan voor 16 sociale huurappartementen van Aannemingsbedrijf Janssen-Groesbeek aan de Middelweg in Molenhoek is als turnkey aan Destion aangeboden. De wijziging van het bestemmingsplan is voortvarend verlopen waarmee de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. In 2021 is na de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen gestart met de bouw van het appartementencomplex.

Ottersum, Korenmolen

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

Na de aankoop van de bouwkael in 2020 hebben we aan de Korenmolen in het bestemmingsplan Hoenderpark, met de gebiedsarchitect architectenbureau Driessen uit Venray een voorlopig ontwerp gemaakt. Aansluitend is met Bouwmij Janssen uit Venray gewerkt aan de totstandkoming en prijsvorming van het ontwerp. Na toetsing door bouwkostenskundige Hoex uit Venray, heeft dit uiteindelijk geleid tot het opstellen van de aannemingsovereenkomst. De startdatum van de bouw was afhankelijk van een subsidieaanvraag die bij de provincie Limburg was ingediend. Nadat de provincie heeft besloten om een subsidie van € 200.000 te verstrekken, is de aannemingsovereenkomst met Bouwmij Janssen afgesloten. Naar verwachting wordt het project eind 2022 opgeleverd.

Siebengewald, Köstersplein

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

Deze vier levensloopbestendige woningen zijn de tweede fase van dit bouwplan. De eerste fase van 7 woningen is in 2021 opgeleverd en in gebruik genomen. Deze woningen worden op dezelfde wijze gerealiseerd als de woningen in de eerste fase. De aanneemsommen zijn vooraf vastgesteld waarbij voor deze fase een bouwkostenindexering is afgesproken.

Als de woningen gereed zijn, zal de gemeente Bergen het openbare terrein voor de woningen opnieuw inrichten. Daarbij zal het aanwezige groen omvangrijker worden en krijgt het plein een duurzaam karakter.

6.9. Woonprojecten in ontwikkeling

Destion blijft actief zoeken naar ontwikkelingsmogelijkheden. Dit kan natuurlijk in eigen beheer, maar we zijn ook altijd in gesprek met projectontwikkelaars die vragen om te participeren in projecten die zij willen ontwikkelen. Hieronder een overzicht van enkele woon- en zorgprojecten waaraan we werken en welke in 2021 zover gevorderd zijn, dat een begin kan worden gemaakt met de realisatie ervan.

Ven-Zelderheide, Antoniusstraat

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

Het project is destijds op verzoek van de dorpsraad in Ven-Zelderheide ontwikkeld en bestaat naast 3 levensloopbestendige woningen voor Destion uit 3 starters- en 2 seniorenkoopwoningen. Volgens peilingen van de dorpsraad is hier veel vraag naar. Begin 2021 is het project via het dorpsblad en de website van de dorpsraad gelanceerd. Daarbij was voldoende interesse om de woningen samen met bouwbedrijf Van Oijen te realiseren. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk was, is het bouwplan aansluitend door Novaedes verder uitgewerkt en is de omgevingsvergunning verleend. Destion realiseert de 3 levensloopbestendige woningen en bouwbedrijf Van Oijen realiseert de vijf koopwoningen, 2 seniorenwoningen en 3 starterswoningen. De levensloopbestendige woningen worden in 2022 gerealiseerd.

Gennep, Kalboerstraat

<i>Bouwplan</i>	<i>Sociale levensloopbestendige huurwoningen (in combinatie met Knarrenhof concept)</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Senioren</i>
<i>Architect</i>	<i>Weusten Liedenbaum Architecten, Arnhem</i>
<i>Aannemer</i>	<i>n.n.b.</i>
<i>Aanbestedingsvorm</i>	<i>n.n.b.</i>
<i>Financiering</i>	<i>Daeb</i>

Destion werkt samen met de initiatiefnemers aan deze ontwikkeling van een 'Kalboerhof' aan de Kalboerstraat in Gennep. Daarbij zijn we in beginsel ook de opdrachtgever voor de architect en eventuele adviseurs. Zodra de plannen verder zijn uitgewerkt zal de verkoop aan de ingeschreven kandidaten voor een koopwoning plaatsvinden. Het deel dat niet wordt verkocht, zal dan als sociale huurwoning worden gerealiseerd en door Destion worden geëxploiteerd. De ontwikkelingskosten van het project worden naar rato tussen de eigenaren verrekend. We hebben architectenbureau Weusten-Liedenbaum uit Arnhem opdracht verstrekt dit plan inclusief stedenbouwkundige opzet te ontwerpen. De gemeente is eigenaar van de grond en heeft eind 2020 al ingestemd met de stedenbouwkundige inrichting van het ontwerp. Zij zal het bestemmingsplan daarvoor wijzigen van Groen naar Wonen en de bouwkavels overeenkomstig het grondbeleid van de gemeente verkopen.

Gennep, Picardie

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

De begane grond van dit voormalige Groene Kruis gebouw aan de Picardie, is in 2020 aangepast naar een dagbestedingsruimte voor Proteon. Voor de verdieping van het gebouw was echter nog geen bestemming. In 2020 is het idee gevormd om daar 4 sociale pensions te realiseren. De omgevingsvergunning hiervoor is na een bestemmingsplanwijziging in 2020 verleend, waarna in 2021 is begonnen met de verbouwing van de verdieping. In 2022 zullen we dit gebouw verder uitwerken naar een sociale maatschappelijke voorziening met een dagbesteding voor ouderen én een tijdelijke crisisopvang voor mensen met huisvestingsproblemen. Het project realiseren we op regiebasis met vaste onderhoudsbedrijven.

Siebengewald, Kloosterweg

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

In dit voormalige kloostergebouw waar voorheen 5 appartementen waren ondergebracht, gaan we nu 5 sociale pensions realiseren. In eerste instantie was besloten om dit gebouw na een heftige binnenbrand te slopen. Andere redenen voor deze sloop waren sociale problemen in en rondom het gebouw en dat we de achterliggende woningen wat meer vrije ruimte wilden geven. Na bezwaren uit het dorp en vanuit belangenbehartigers van historische gebouwen, is hier uiteindelijk van afgezien. In 2021 is begonnen met het renoveren van de appartementen en deze gereed te maken als sociaal pension. Deze werkzaamheden worden eveneens op regiebasis uitgevoerd door vaste onderhoudsbedrijven.

6.10. Geriefsverbeteringen

Destion onderhoudt de woningen in principe in de staat waarin ze bij de nieuwbouw zijn opgeleverd. Bij een woningmutatie wordt altijd beoordeeld welke werkzaamheden er minimaal nodig zijn om de woning in deze staat op te leveren. Voor het kwalitatief opwaarderen van de woningen worden echter ook zogenaamde geriefsverbeteringen aangebracht en verrekend in de nieuwe huurprijs van de woning.

Dat geldt ook bij onderhoud in de bestaande huurwoningen. Ook hier geldt dat de basisvoorziening bepaald wordt door de kwaliteit van de woning zoals die ten tijde van de oplevering was. Wanneer een huurder extra wensen heeft over de uitrusting en kwaliteit van de woning, kunnen we die aanbrengen tegen een

huurverhoging. Geriefsverbeteringen worden verrekend in lijn met de waardering volgens het WWS-puntensysteem.

Naast het incidenteel vervroegd vervangen van cv-ketels zijn in 2021 geen geriefsverbeteringen uitgevoerd. Wel hebben veel bewoners waar zonnepanelen geplaatst zijn gekozen voor extra zonnepanelen tegen een kleine huurverhoging. In totaal zijn er 232 extra zonnepanelen geplaatst. De extra investeringskosten hiervoor bedroegen € 630.671,-. Ruim 66% procent van de bewoners waar zonnepanelen gelegd zijn heeft gekozen voor extra zonnepanelen.

Geriefsverbeteringen Destion 2021

Soort investering	Aantal	Totaal investering
Cv-installaties vervangen/vernieuwen	4	25.517
Aanbrengen extra zonnepanelen	363	1.234.178
Totaal		1.259.695

6.11. Asbestbeleid

Indien bij mutatie van een woning, met een bouwjaar vóór 1994, een interne verbouwing plaats vindt moet er een asbestinventarisatie worden uitgevoerd. Bij 29 woningen zijn in 2021 asbestinventarisaties uitgevoerd en daar waar asbest aangetroffen is, is dit gesaneerd.

6.12. Leefbaarheid

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

Woonomgeving

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

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

In 2021 heeft Destion € 218.753 geïnvesteerd in fysieke leefbaarheidsprojecten op eigen terreinen. Daarnaast is in het kader van woonmaatschappelijk werk € 7.887 uitgegeven voor het project De VoorzieningenWijzer in Bergen.

Soort investering	Totaal investering in €
Herinrichting en groenaanleg Picardie, Gennep	8.307
Herinrichting en groenaanleg Kleineblokstraat, Mook	81.929
Herinrichting, grondwerkzaamheden en groenaanleg Libermannhof, Gennep	126.248
Schuttingen Bessembiender, Siebengewald	1.361
Project 'de VoorzieningenWijzer' gemeente Bergen	7.887
Achterpadverlichtingen	908
Totaal	226.640

6.13. Woonvoorzieningen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

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

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

In 2021 zijn 8 woningen op basis van medische urgentie toegewezen. Zodra gemeenten urgentie verlenen, werkt Destion hieraan mee en krijgen de mensen voorrang bij de toewijzing van een passende woning.

In 2021 hebben we in 4 gezinswoningen WMO voorzieningen getroffen.

Overzicht aangebrachte woonvoorzieningen WMO in 2020

Gemeente	Aantal	Totaal in €
Bergen	0	0
Gennep	1	127
Mook en Middelaar	3	3.921

7. Financiën

7.1. Huurprijsbeleid

In 2021 heeft het kabinet de huren van sociale huurwoningen bevroren en zijn de huren van subsidiegerechtigde huurders verlaagd tot de bijbehorende aftoppingsgrens. Wel kon de mogelijkheid worden benut om bij woningmutaties de huurprijs te harmoniseren.

Huurharmonisatiebeleid

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

7.2. Huurverhoging 2021

In 2021 is er zoals eerder beschreven geen huurprijsverhoging geweest. Op basis van de motie-Beckerman heeft de regering besloten om de huren van de sociale huurwoningen te bevroren. Daarmee is de stijging in 2021 0% geweest.

Verder heeft de regering besloten om in 2021 de huren te verlagen van woningen van huurtoeslagontvangers waarvan de huurprijs boven de aftoppingsgrens lag. Dit heeft voor Destion geleid tot verlaging van de huurprijs van 43 woningen met een huursom van € 18.900 per jaar. Deze bevroering en kortingen zijn structureel en kosten Destion in de toekomst huuropbrengsten..

7.3. Huurprijs 2021

Rekening houdend de verkoop van woningen, de opgeleverde nieuwbouwwoningen, de huurharmonisatie bij mutatie en de prijsveranderingen door geleverde geriefsverbeteringen, kwam de gemiddelde huurprijs van Destion in 2021 uit op € 529,30 per woning. Met een gemiddeld aantal woningwaarderingpunten (WWS > 31 december 2021) van 173 punten per woning komt dit komt neer op gemiddeld een percentage van 59% van de maximaal redelijke huurprijs.

7.4. Vermogens- en financieringspositie

De vastgoedportefeuille van Destion is op basis van de Woningwet tegen marktwaarde gewaardeerd. Deze waardering geeft een beter en gelijk beeld van de werkelijke waarde van het bezit van woningcorporaties en van de sector als geheel. Maar de marktwaardebenadering zegt echter niets over de oorspronkelijke stichtings- of verwervingskosten. In de balans laat het een vermogenspositie zien waarbij het eigen vermogen gesplitst wordt in een herwaarderingsreserve en een overige reserve. Deze manier van waardebepalingen heeft uiteraard grote invloed op de gepresenteerde jaarresultaten van Destion. De wijzigingen als gevolg van marktschommelingen worden geheel verantwoord en verwerkt in de winst en verliesrekening via de overige reserve. De marktwaarde is in 2021 toegenomen door aanpassingen van de parameters in het handboek.

Voor Destion betekent dit een positief resultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen van € 2.865.105 en een positieve waardeverandering vaste activa van € 37.152.843. Het totale eigen vermogen van Destion is met het positief jaarresultaat en de wijzigingen in de marktwaarde toegenomen van € 246.155.400 ultimo 2020, naar € 286.173.348 ultimo 2021. Het solvabiliteitspercentage komt in 2021 uit op 81,76%. In 2020 was dit 79,24%.

7.5. Rentabiliteitspositie

De verdien capaciteit van Destion wordt uitgedrukt met zogenaamde rentabiliteitsratio's. Met deze ratio's wordt het jaarresultaat, het zogenaamde exploitatieoverschot, uitgedrukt in procenten van het gebruikte kapitaal. Dit leidt voor 2021 tot onderstaande ratio's.

- rentabiliteit eigen vermogen 1,00% (2020: 0,84%)
- rentabiliteit vreemd vermogen 8,40% (2020: 7,50%)
- rentabiliteit totale vermogen 1,36% (2020: 1,34%)

7.6. Liquiditeitspositie

Eind 2021 bedroeg de current ratio bij Destion 0,8. Het streven is om de current ratio op 1 te houden. Dit komt vooral door de nog te betalen VPB-last en de aflossingen in 2022 op de leningen. Met deze 0,8 kunnen we op korte termijn aan de financiële verplichtingen voldoen.

7.7. Financiële meerjaren prognose (FMP)

Destion heeft voor de periode 2021 – 2030 een financiële meerjaren prognose vastgesteld. Hierin zijn alle financiële scenario's doorberekend die op basis van de voornemens uit het ondernemingsplan en daarvan afgeleide activiteitenplan, van toepassing zijn. De FMP is daarmee dan ook voor Destion het belangrijkste instrument om de financiële risico's en mogelijkheden in beeld te brengen. Rekening houdend met alle uitgaven en inkomsten en overige ontwikkelingen, blijkt dat de financiële meerjaren prognose van Destion voldoet aan de vereisten van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds voor Sociale Woningbouw (WSW).

7.8. Treasurystatuut en investeringsstatuut

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

In 2021 zijn, net zoals de laatste jaren het geval is, alle nieuwe leningen en leningen die expireren, aangegaan of vervangen door lineaire leningen. De looptijd van de nieuwe leningen wordt bepaald aan de hand van de leningenvervalkalender. In 2021 is overeenkomstig de statuten gehandeld.

7.8.1. Omvang beleggingen

Op 31 december 2021 stond € 2.201.700 op diverse spaarrekeningen. De financiële middelen waren toen als volgt belegd:

Beleggingen per 31 december 2021

Bank	Beleggingsvorm	Beleggingstermijn	Beleggingsomvang in €
Rabobank	Vermogensspaarrekening	direct opvraagbaar	853.200
Rabobank	Doelreserveren	direct opvraagbaar	301.200
Rabobank	Bedrijfsspaarrekening	direct opvraagbaar	200.000
Rabobank	Bedrijfsbonusrekening	direct opvraagbaar	249.600
ING-bank	Vermogensspaarrekening	direct opvraagbaar	597.700
Totaal beleggingen			2.201.700

7.8.2. Investeringsstatuut

Voor alle investeringsbeslissingen die bij nieuwbouwprojecten of renovatieprojecten worden genomen, hanteren we het Investeringsstatuut. In 2021 zijn alle investeringsbesluiten voor de bouw van nieuwbouw huurwoningen overeenkomstig dit statuut beoordeeld. Behalve de terugverdien capaciteit moeten ook de IRR- en NAR-normen aan de minimale vereisten uit het statuut voldoen.

In 2021 heeft de Raad van Commissarissen voorgesteld om de interne ratio's in het statuut aan te scherpen. Alhoewel er geen reden tot financiële zorgen is, wenst men in een dreigende crisissituatie een eerdere signaleringsfunctie. Eerder was de Interest Coverage Ratio (ICR) al aangescherpt naar 1,6. Nu zijn de Loan to Value (LTV) op basis van beleidswaarde en Dekkingsratio op marktwaarde aangepast naar respectievelijk < 70%, en < 50%. Daarnaast is de onderpandswaarde WSW toegevoegd en vastgesteld op < 50%.

7.9. Beleidswaarde vastgoedvoorraad

Per 31 december 2021 is in totaal € 175.190.882 aan ongerealiseerde herwaarderings in het totaal eigen vermogen begrepen (2020: € 138.674.758) 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 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 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 2021 is de marktwaarde van de vastgoedportefeuille gestegen van € 295.939.626 naar € 338.452.440.

Destion heeft in 2021 een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze ligt in de lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 117.715.466.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestond uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde	Beschikbaarheid	Betaalbaarheid	Kwaliteit	Beheer	Beleidswaarde
338.452.440	28.165.401				
		75.956.659			
			34.423.893		
				82.191.020	
					117.715.466

Dit impliceert dat circa 77,1% van het totale eigen vermogen niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van met name de beleidswaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

7.10. Marktwaarde, bedrijfswaarde en WOZ-waarde vastgoedvoorraad

7.10.1. Marktwaarde

Op basis van de zogenaamde lightversie volgens het handboek van de Autoriteit woningcorporaties is de marktwaarde van de vastgoedportefeuille van Destion bepaald. Deze is in 2021 weer berekend op basis van het aangepaste handboek van de Autoriteit woningcorporaties. De marktwaarde kwam uit op € 338.452.440, in 2020 was dit € 295.939.626.

7.10.2. WOZ-waarde

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille kwam eind 2021 uit op € 428.437.000. Eind 2020 was dit nog € 402.184.000. In de voorgaande jaren hebben we op alle WOZ-aanslagen bezwaar gemaakt. Dit heeft in goed overleg met de betreffende gemeenten tot aanpassingen van de WOZ-waardes geleid. In 2021 zien we dat de WOZ-waardes verder stijgen door de aantrekkende woningmarkt. Er wordt voorafgaand aan de toekomstige beschikkingen al overlegd met de betreffende gemeenten en uitvoerende organisaties.

7.11. Belastingresultaten

Vennootschapsbelasting (vpb)

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

In verband met de fiscale afwaardering van de WOZ-waarden is in 2014 een actieve belastinglatentie gevormd van € 12.169.147. Tot en met het boekjaar 2020 zijn deze fiscale verliezen geheel opgesoupeerd. De fiscale opwaardering hiervan is nog niet geheel ingehaald. In 2021 komt de fiscale winst uit op € 11.159.461. Dit is het resultaat van een fiscale winst van 3,8 miljoen euro en een opwaardering op de WOZ-waarde van 7,3 miljoen euro. Voor 2021 betekent dit een belastbaar bedrag van € 11.159.461. Hierover moet voor 2021 € 2.765.365 VpB-belasting betaald worden. Dit wordt als VpB-last in de jaarrekening opgenomen. Hiervan is in 2021 al € 1.975.500 euro betaald. De naheffing komt in 2021 uit op een te betalen belasting van € 789.865.

7.12. Begroting versus realisatie

Begroot/realisatie Destion 2021

Kengetallen	Begroot	Realisatie
Huurontvangsten en overige opbrengsten	17.568.000	17.677.000
Verkoopopbrengsten woningen	-201.000	1.576.000
Afschrijvingen vaste activa	-85.000	-81.000
Kosten onderhoud	-5.492.000	-5.353.000
Bedrijfslasten	-4.279.000	-4.025.000
Rentelasten/baten	-1.974.000	-1.904.000
Verhuurderheffing	-1.886.000	-2.034.000
Saneringsheffing	-172.000	0
Leefbaarheidsuitgaven	-304.000	-226.000
Vennootschapsbelasting (mutatie actieve belastinglatentie)	-1.904.000	-2.765.000
Jaarresultaat	1.271.000	2.865.000

7.13. Activa

<i>Materiële vaste activa</i>	2021	2020
DAEB vastgoed in exploitatie	338.192.160	295.694.643
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	260.280	244.983
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.359.433	5.683.226
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	977.579	968.855
	342.789.452	302.591.707
<i>Financiële vaste activa</i>		
Overige vorderingen	1.585.215	1.654.576
Actieve belastinglatentie	0	0
	1.585.215	1.654.576
	344.374.667	304.246.283
Vlottende activa		
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	75.936	72.760
Overige vorderingen	379.369	122.347
Overlopende activa	94.924	94.161
	550.229	289.268
<i>Liquide middelen</i>	5.080.732	4.429.484
	5.630.961	4.668.752
Totaal activa	350.005.628	308.965.035

7.14. Passiva

<i>Eigen vermogen</i>	2021	2020
Overige reserves	110.982.466	107.480.642
Herwaarderingsreserve	175.190.882	138.674.758
	286.173.348	246.155.400
<i>Langlopende schulden</i>		
Leningen kredietinstellingen	56.789.992	55.245.947
Overige schulden	4.075	4.030
	56.794.067	55.249.977
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	3.455.954	3.326.795
Schulden aan leveranciers	788.055	958.620
Belastingen en premies sociale verzekering	990.757	1.645.580
Overige schulden	44.620	53.372
Overlopende passiva	1.758.827	1.575.291
	7.038.213	7.559.658
Totaal passiva	350.005.628	308.965.035

7.15. Winst- en verliesrekening

<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	2021	2020
Huuropbrengsten	17.215.254	16.848.683
Opbrengsten servicecontracten	357.340	336.769
Lasten servicecontracten	-357.340	-336.769
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.678.803	-1.754.692
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.353.041	-4.285.373
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.080.837	-4.019.395
	6.102.573	6.789.223
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.561.524	2.753.455
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.984.875	-1.785.563
	1.576.649	967.892
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>		
Overige bedrijfsopbrengsten	105.644	311.628
Kosten overige activiteiten	-23.454	-28543
	82.190	283.085
Leefbaarheid	-226.640	-252.921
<i>Financiële baten en lasten</i>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.873	12.426
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.907.175	-2.075.663
	1.904.302	-2.063.237
<i>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (voor belastingen)</i>	5.630.470	5.724.042
Vennootschapsbelasting	-2.765.365	-3.654.845
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen	2.865.105	2.069.197
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37.152.843	11.972.977
Jaarresultaat na belastingen en waardeveranderingen	40.017.948	14.042.174

8 Bijlagen

- Profiel Destion
- Kengetallen
- Risicoparagraaf
- Overzicht belangenhouders

Bijlage 1 Profiel Destion

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

Bijlage 2 Kengetallen Destion

	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal woningen in verhuur Destion	2311	2.314	2.311	2.309	2.274
Verhuureenheden De Zorggroep	118	118	118	118	118
Verhuureenheden Dichterbij	118	118	118	118	118
Verhuureenheden Proteion	63	31	31	31	73
Verhuureenheden Cocon/Driestroom	14	14	14	14	14
Brede school De Samensprong	5	5	5	5	5
Brede school De Grote Lier	3	3	3	2	2
Multifunctionele centra (MFC's)	3	3	3	3	3
Verhuureenheden woonwagencentra	8	8	8	8	8
Uitvaartcentrum /Buurtzorg	1	2	8	8	7
Dagbestedingsruimte Picardie	1				
Ontmoetingsruimtes voor ouderen	5	5			
Garages	69	69	69	69	69
Totaal aantal verhuureenheden	2.719	2.690	2688	2.685	2.691
Aantal woningen naar huurklasse:					
- goedkoop < € 442,46 (norm 2021)	267	260	278	295	227
- betaalbaar € 442,46 - € 678,66 (norm 2021)	2.025	1.993	1.979	1.957	1.965
- duur > € 678,66 (norm 2021)	27	69	62	65	90
Gemiddelde huurprijs per maand	529	525	512	502	514
Huuropbrengsten per jaar (x € 1.000)	17.307	16.942	16.581	16.535	16.356
Gemiddeld aantal woningwaarderingspunten	173	174	173	171	171
Gemiddeld percentage maximaal redelijk	59,0	59,0	57,8	58,3	60,5
Mutatiegraad	6,51	6,89	5,56	5,75	5,9
Huurachterstand	0,39	0,37	0,36	0,48	0,50
Huurderving	0,52	0,55	0,39	0,55	0,71
Personeelslasten per jaar (x € 1.000)	1.540	1.625	1.600	1.765	1.529
Factor personeelslasten t.o.v. huuropbrengsten	11,24	9,59	9,65	10,61	9,35
Factor personeelslasten excl. eigen onderhoudsdienst	8,40	8,35	8,45	9,67	8,42
Solvabiliteit	81,8	79,6	78,2	73,4	71,0
Liquiditeit	0,8	0,6	1,1	0,7	0,4
Rentabiliteit totale vermogen	1,36	1,34	2,15	2,49	2,79
Interest Coverage Ratio (ICR)	2,13	2,29	3,27	2,91	2,86
Loan to Value op basis van beleidswaarde	51%	51%	55%	52%	57%
Eigen vermogen per verhuureenheid	105.300	91.500	85.300	73.600	68.000
Totale opbrengst per verhuureenheid	7.800	7.600	6.500	6.800	6.500
Overige bedrijfslasten per verhuureenheid	2.200	2.900	2.600	3.200	2.700
Jaarresultaat per verhuureenheid (voor belastingen)	1.054	2.130	2.490	2.590	2.607

Bijlage 3 Risicoparagraaf Destion

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

Liquiditeitsrisico

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

Renterisico

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

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

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Kredietrisico

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

WSW en Destion normen en prestatie-indicatoren

Eind 2021 was er sprake van onderstaande WSW en Destion gehanteerde streefwaarden en prestatie-indicatoren. Hieruit kunnen we concluderen dat deze waarden ruim binnen de intern vastgestelde normen van Destion (en dus ook het WSW) blijven.

Ratio	Norm Destion	Norm WSW	Werkelijk 2021
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,6	> 1,4	2,13
Loan To Value (LTV)	< 70%	< 85%	51%
Solvabiliteitsratio op beleidswaarde	> 20%	> 15%	51%
Dekkingsratio op marktwaarde	< 50%	< 70%	19%
Onderpandsratio op marktwaarde	< 50%	< 70%	17%

Bijlage 4 Overzicht belanghouders Destion

Interne belanghouders

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

Externe belanghouders

Huurders en huurdersorganisaties

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

Gemeenten

- Bergen
- Gennep
- Mook en Middelaar
- Heumen

Zorg en welzijnsorganisaties

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

Onderwijs en kind gerelateerde instellingen

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

Overheden

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

Corporatiesector

- Aedes

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