



ACTIVITEITENPLAN



&
BEGROTING



2023



Inhoud

1	Organisatie Destion.....	3
1.1.	Bestuur en Raad van Commissarissen	3
1.2.	Werkorganisatie	5
2	Huurders en overige belanghouders Destion	9
2.1.	Huurders met stip op nummer één	9
2.2.	Huurdersraad	9
2.3.	Woningzoekenden.....	9
2.4.	Samenwerking met zorgorganisaties voor ouderenzorg	10
2.5.	Samenwerking met zorgorganisaties voor mensen met een verstandelijk beperking	10
2.6.	Samenwerking met overige zorg- en welzijnsorganisaties	11
2.7.	Gemeenten	11
2.8.	Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).....	12
2.9.	Sectorale samenwerkingsverbanden	13
3	Woningverhuur en -verkoop	15
3.1.	Huisvesten van de primaire doelgroep	15
4	Gebouw en woonomgeving.....	18
4.1.	Strategisch Voorraad Beleid (SVB)	19
4.2.	Kwaliteit van het woningbezit.....	19
4.3.	In stand houden van de voorraad	21
4.4.	Nieuwbouwwoningen.....	23
4.5.	Lopende nieuwbouwprojecten sociale huurwoningen.....	24
4.6.	Nieuwe bouwprojecten sociale huurwoningen.....	24
4.7.	Bouwprojecten in acquisitie/voorbereiding.....	25
4.8.	Bouwprojecten voor zorg (en welzijn)	25
4.9.	Aankoop bestaande panden	26
4.10.	Slopen van woningen.....	26
4.11.	Verbetering leefbaarheid	26
5	Financiën	28
5.1.	Winst- en verliesrekening.....	28
5.2.	Financiële meerjarenprognose (FMP).....	28
5.3.	Marktwaaarde vastgoedportefeuille	29
5.4.	Huurbeleid	29
5.5.	Huurachterstanden	29
5.6.	Huurstijging	29
5.7.	Verkoopbeleid bestaande huurwoningen.....	30
5.8.	Verhuurderheffing	30
5.9.	Saneringsheffing, projectsteun en obligoverplichting	30
5.10.	Vennootschapsbelasting (vpb) woningcorporaties	30
5.11.	Financiële prognose 2023	30
5.12.	Nieuwbouwprognose	30
5.13.	Leefbaarheidsprognose.....	31
5.14.	Treasury	31
5.15.	Balansprognose 2023	32
6	Begroting 2023.....	34
6.1.	Uitgangspunten begroting 2023	34
6.2.	Winst- en verliesrekening.....	34
6.3.	Begroting overige bedrijfslasten.....	37
7	Liquiditeitsbegroting 2022	38
7.1.	Uitgangspunten liquiditeitsbegroting 2022.....	38
7.2.	Liquiditeitsbegroting.....	38
8	Profiel Destion	40

1 Organisatie Destion

1.1. Bestuur en Raad van Commissarissen

Vanaf de fusie in 2007 is woningcorporatie Destion primair werkzaam in de drie gemeenten Mook en Middelaar, Gennep en Bergen, daarnaast worden 9 appartementen in de gemeente Heumen geëxploiteerd. Stichting Destion, zoals de statutaire naam luidt, is in 2007 ontstaan uit een fusie tussen De Vuurkuul uit Mook en Wonen Maasduinen uit Bergen. De organisatie is als tweelagen bestuursmodel ingericht en wordt bestuurd door één directeurbestuurder, de heer W.H.A. Pothoff MRE. De bevoegdheden van de bestuurder zijn vastgelegd in de stichtingsstatuten en in het bestuurdersreglement. In het procuratie- en delegatieschema zijn de taken en bevoegdheden verder uitgewerkt en vastgelegd. Alle vereiste governance-documenten zijn openbaar en te raadplegen via www.destion.nl.

Woningwet en BTIV

Destion heeft zich als Toegelaten Instelling (TI) te houden aan wet- en regelgeving zoals die is vastgelegd in de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Destion maakt gebruik van het verlichte regime, als het gaat over daeb- en niet-daeb activiteiten. Op basis van deze wet- en regelgeving zijn onder andere onderstaande governance-documenten op- en vastgesteld en zo nodig goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

- Bestuurdersreglement
- Procuratie- en delegatieschema
- Reglement Raad van Commissarissen
- Treasurystatuut
- Reglement Financieel beleid en beheer
- Investeringsstatuut
- Integriteits- en gedragscode
- Procesbeschrijvingen en schema's
- Aanbestedings- en inkoopbeleid

Raad van Commissarissen

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

Rooster van aftreden Raad van Commissarissen

Functie	Naam	Functieprofiel	Periode	Jaar
Voorzitter	Mr. B.N.L. de Wilde	Juridisch/economisch	1	2026
Vicevoorzitter	Drs. R.C.J. Caminada MBA-H	Sociaal maatschappelijk	2	2024
Lid	Mr. U. Smits	Personeel en organisatie	2	2026
Lid (huurderszetel)	J.H.H. Linders	Financieel/economisch	2	2023
Lid (huurderszetel)	Ir. M.C. Gusing MRE	Volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling en beheer	2	2025

Vacature 2023

Op 1 juli 2023 verloopt de tweede zittingstermijn van de heer J.H.H. Linders. Omdat volgens de Woningwet maximaal twee termijnen van vier jaar zijn toegestaan, betekent dit dat er een vacature ontstaat. Het functieprofiel financieel/economisch zal daarbij worden gehandhaafd.

Voor de werving is een bedrag van € 5.000 gereserveerd voor advertentiekosten. In het voorjaar van 2023 zal de wervingscampagne worden afgerond en de voorgenomen benoeming van de nieuwe commissaris voor een zienswijze aan de Autoriteit woningcorporaties worden voorgelegd.

Auditcommissie

De Raad van Commissarissen heeft een auditcommissie ingesteld. Deze commissie bestaat naast de heren Gusing en Linders (voorzitter) uit de directeurbestuurder, controller en manager Bedrijfsvoering. De auditcommissie heeft als doel de RvC in haar functie op financieel gebied te assisteren en te ondersteunen. Daarbij zijn de specifieke aandachtspunten onder andere:

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

1.1.1. Governancecode

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

Daeb- en niet-daeb activiteiten

Destion valt als kleine woningcorporatie met een jaaromzet van minder dan € 30 miljoen en een klein aandeel niet-daeb bezit (maximaal vijf procent van de jaaromzet) onder het zogenaamde 'verlicht regime'. Om deze reden hebben we onze daeb en niet-daeb activiteiten niet gescheiden of gesplitst. In het strategisch plan is bepaald dat Destion zich uitsluitend nog richt op de wettelijk (Woningwet) toegestane daeb-activiteiten. De mogelijkheden voor het realiseren van eventueel gewenste of noodzakelijke niet-daeb woningen willen we in 2023 verder onderzoeken. Wanneer we daarbij beperkt worden willen we daarvoor zo nodig samenwerken met andere woningcorporaties.

Verbindingen en/of verbindingen met andere rechtspersonen

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

We richten ons bij de activiteiten in 2023 uitsluitend op de kerntaken zoals die in de statuten en de Woningwet zijn benoemd en/of zijn toegestaan. We hebben geen verbindingen en/of nevenverbindingen binnen de organisatie of met andere rechtspersonen.

Ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk"

Het ondernemingsplan 'Mensenwerk' loopt in 2022 ten einde. Gezien het op handen zijnde vertrek van de directeurbestuurder in 2024, worden de strategie en doelstellingen uit dit plan voortgezet. Het huidige plan biedt inhoudelijk voldoende mogelijkheden om op basis daarvan tot en met 2024 de koers te continueren. Het is aan de opvolgende directeurbestuurder om samen met de organisatie een nieuw ondernemingsplan op te stellen. Overigens zijn er nu veel klimaat- en maatschappelijke ontwikkelingen gaande die van grote invloed zullen zijn op de toekomstige strategie van Destion.

Het huidige plan anticipeert vooral op de grote impact van de vergrijzing en veranderende doelgroepen in onze regio. De volkshuisvestelijke en maatschappelijke ontwikkelingen die hiermee gepaard gaan, blijven de eerste decennia zeker bestaan. De geformuleerde doelstelling met de transformatie van de vastgoedportefeuille van gezinsnaar levensloopbestendige woningen en het daarvoor noodzakelijke verkoopbeleid, sluit hier nog steeds goed bij aan.

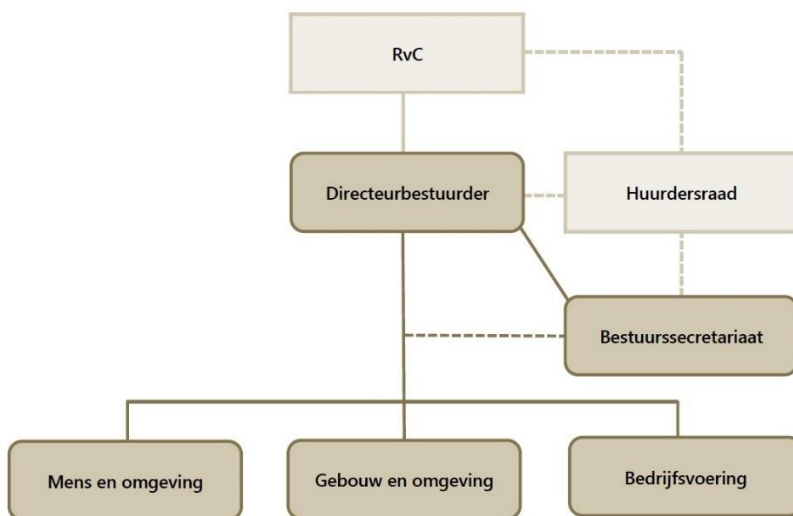
Het toewijzen van de sociale huurwoningen op basis van de wettelijke passendheidstoets en de toewijzingsnormering, draagt uiteindelijk bij aan een afname van de primaire doelgroep en een toename van kwetsbare doelgroepen onder onze huurders. Deze ontwikkeling vraagt niet alleen om andere woningtypes, maar brengt ook hogere exploitatierisico's en -kosten met zich mee.

1.2. Werkorganisatie

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

1.2.2. Organisatie Destion

Hieronder staat de organisatiestructuur weergegeven zoals die na de positionering in 2022 is ingericht.



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

Werkorganisatieomvang en inrichting

Eind 2022 zijn er naar verwachting 26 medewerkers én een directiebestuurder in dienst bij Destion met in totaal 22,81 fte's. Dit is inclusief een eigen onderhoudsdienst met drie vaklieden. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers van Destion komt voor zover we nu kunnen inschatten, eind 2022 uit op ongeveer 46,85 jaar.

Te verwachten personeelsomvang van Destion in 2023

Afdeling	Aantal	Uren	Fte's
Directiebestuurder	1	36	1,00
Gebouw en Omgeving	13	397	11,03
Mens en Omgeving	5	152	4,22
Bedrijfsvoering	7	216	6,00
Bestuurssecretariaat	3	82	2,28
<i>Totaal inclusief onderhoudsmedewerkers</i>	29	883	24,53
<i>Onderhoudsmedewerkers</i>	3	108	3,00
Totaal exclusief onderhoudsmedewerkers	26	775	21,53

Gebouw en Omgeving

De afdeling Gebouw en Omgeving is in eerste instantie verantwoordelijk voor alle activiteiten die van belang zijn bij het strategisch, tactisch en operationeel in stand houden en verduurzamen van alle gebouwen en installaties én de omgeving ervan. Daarnaast is de afdeling ook verantwoordelijk voor de realisatie van nieuwbouwprojecten. In het afgelopen jaar is de inrichting van de afdeling aanzienlijk gewijzigd. Functies zijn toegevoegd of vervallen en zo nodig zijn taken geherformuleerd. Al met al een grote verandering die ook nieuwe inzichten geeft in de opbouw en vormgeving van de vele data en gegevens die voor goed beheer nodig zijn. In 2023 wordt er dan ook verder gewerkt aan het herpositioneren van de afdeling. Om dit te realiseren is misschien verdere uitbreiding van de afdeling noodzakelijk. In de personeelsomvang is rekening gehouden met een uitbreiding van een medewerker met 36 uur.

Mens en Omgeving

De afdeling Mens en Omgeving is verantwoordelijk voor alle aangelegenheden waar huurders, woningzoekenden en maatschappelijke organisaties mee van doen krijgen. Hierbij valt onder andere te denken aan woningtoewijzingen, overlastzaken, leefbaarheid en het melden van gebreken rondom de woonomgeving. Ook zijn hier de verkoopactiviteiten ondergebracht.

De afdeling Mens en Omgeving is nauw betrokken bij de acquisitie van nieuwbouwprojecten. Deze afdeling weet als geen andere waaraan de meeste nieuwbouwbehoefte is in de verschillende gemeentes en kernen.

Bedrijfsvoering

De afdeling Bedrijfsvoering draagt niet alleen zorg voor alle financieel georiënteerde activiteiten, maar is onder andere ook verantwoordelijk voor het huurincassoproces en de HRM- en ICT-taken binnen Destion. De huidige manager Bedrijfsvoering heeft aangegeven in 2024 met vroegpensioen te willen gaan. Daarom is ervoor gekozen om vroegtijdig een toekomstige manager Bedrijfsvoering te werven. Om de overgang naar de toekomstige afdeling verder vorm te geven zal in 2023 een extra financieel administratief medewerker worden aangetrokken. In de personeelsomvang is rekening gehouden met een parttime medewerker met een dienstverband van 24 uur.

Bestuurssecretariaat

De stafafdeling Bestuurssecretariaat richt zich volledig op alle bestuurs- en managementgerichte activiteiten en ondersteunende diensten. Daarnaast draagt deze afdeling ook zorg voor PR en communicatie en de bedrijfscontrolling.

Garantiebaan volgens artikel 5 CAO-Woondiensten

Destion onderschrijft de doelstelling uit het Sociaal Akkoord 2013 om mensen met een arbeidsbeperking structureel aan het werk te helpen. Onder mensen met een arbeidsbeperking vallen ook Wajongers met een arbeidsvermogen. Destion heeft voor een medewerker uit deze doelgroep een arbeidsplaats gerealiseerd.

1.2.3. Personeelsvergadering

Minimaal twee keer per jaar worden de medewerkers van Destion door middel van personeelsvergaderingen geïnformeerd over de ontwikkelingen binnen Destion en de corporatiesector. Hierbij komen ook beleidsmatige kwesties en de verantwoordingsrapportages aan de orde.

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

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

1.2.4. Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Uit het oogpunt van duurzaamheid en maatschappelijke betrokkenheid werken we volop aan het energieneutraal maken van onze vastgoedportefeuille voor 2050. Hiervoor is in 2019 een routekaart opgesteld, waarmee we meer inzicht hebben in de mogelijkheden en investeringsomvang daarvan. In het verleden hebben we al volop volgens de trias energetica geïnvesteerd in het energiezuiniger maken van onze woningen en gebouwen.

In eerste instantie ter reductie van de energiebehoefte en het verhogen van het wooncomfort voor de huurders. Maar later ook om te voldoen aan de klimaatdoelstellingen die de overheid heeft bepaald. Met een gemiddeld label B in september 2022, behoren we nog steeds tot de koplopers in de sector.

ICT

Destion maakt gebruik van een computercentrale die in een datacenter in Eindhoven is ondergebracht. Deze wordt door ACA IT-Solutions uit Eindhoven gefaciliteerd. Met deze systeemkeuze hebben we een betrouwbare digitale werkomgeving en een disaster recovery systeem. Voor het primaire systeem maken we gebruik van Estate Vision van TwinVision. Begin 2022 is door Risk Knowledge een IT-audit uitgevoerd naar de betrouwbaarheid, veiligheid en bedrijfsrisico's van de volledige ICT-omgeving. Daarbij zijn de nodige aanbevelingen gedaan waarmee we in 2022 al aan de slag zijn gegaan. In 2023 zullen eventuele niet afgehandelde of openstaande aanbevelingen verder worden opgepakt. We hebben geconstateerd dat het vormen van een IT-strategie belangrijk is om aan te geven wat we belangrijk vinden en om een visie voor de lange termijn vast te stellen.

IT-Strategie

De IT-strategie moet Destion gaan helpen om toekomstige keuzes te maken en tevens om kaders te bieden voor deze keuzes. Hiervoor is een planning opgesteld. In 2022 wordt de strategie bepaald en in het MT vastgesteld. Vervolgens gaan we in 2023 aan de slag met de uitkomsten daarvan. Mocht het zo zijn dat we een nieuw ERP-systeem wensen als vervanging van Estate Vision dan is hiervoor een tijdsplanning opgenomen vanaf 2023 tot 1 januari 2025, dat zou dan de livedatum moeten zijn van het nieuwe systeem. Alle bevindingen en acties die uit deze strategie naar voren komen worden in 2023 verder uitgewerkt en krijgen een vervolg.

Operationele software

Naast het ERP-systeem, maken we gebruik van meerdere gespecialiseerde softwarepakketten en licenties. Zoals Streetview, VABI, Vastware, AutoCad en Unit4. De huidige IT-ontwikkelingen vragen om verdere professionalisering, digitalisering en om regelmatige actualisatie van de systemen. Dit hangt tevens samen met de nog te bepalen strategie. We volgen de ontwikkelingen en onderzoeken regelmatig of nieuwe of vernieuwde pakketten van toegevoegde waarde kunnen zijn. Zo wordt binnenkort het programma SharePoint geïntroduceerd. Dit programma zal in beginsel gebruikt worden om nieuwsberichten en informatie van personeelsleden te delen. SharePoint biedt daarnaast veel mogelijkheden voor verdere digitalisering en in de cloud werken in de toekomst.

Website en klantenportal

Woningzoekenden en huurders van Destion kunnen terecht op een klantenportal via de website van Destion: MijnDestion. Deze is gekoppeld aan ons primaire systeem Estate Vision. Via deze portal kunnen bezoekers gegevens inzien, opvragen en in sommige gevallen zelfs aanpassen in het primaire systeem. In 2022 is zowel de website als de portal vernieuwd. Daarmee is de website en het klantenportal weer toekomstbestendig voor de komende jaren. Woningzoekenden kunnen zich rechtstreeks en zonder kosten inschrijven en reageren op het woningaanbod waarbij ze direct kunnen zien op welke plaats ze na een reactie staan en later, na de sluitingsdatum, zijn geëindigd.

Voor alle ICT-investeringen in ERP en overige systemen is voor 2023 een bedrag van € 75.000 begroot.

1.2.5. Arbozaken

Voor alle noodzakelijke arbodiensten zoals ziekteverzuimbegeleiding, het uitvoeren van een Preventief Medisch Onderzoek en een Risico Inventarisatie- en Evaluatieonderzoek, maken we gebruik van arbodienst Zorg van de Zaak.

BHV/AED

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

Conditionering kantoor

In 2022 is het vanuit 2021 overgehevelde budget van € 60.000 gereserveerd voor airconditioning in het kantoor van Destion, wederom niet uitgegeven. De resultaten van de in 2021 aangebrachte buitenzonweringen waren zeer tevredenstellend waardoor de temperaturen aanvaardbaar waren. Wanneer het in 2023 alsnog noodzakelijk blijkt de airco's te plaatsen, wordt dit ook in 2023 gedaan.

Parkeerplaatsen kantoor Destion

Op het perceel tegenover het kantoor willen we nog steeds parkeerplaatsen aanleggen voor personeel en bezoekers van Destion. Tot op heden weigert de gemeente Gennep hier echter aan mee te werken. We zullen deze kavel niet verkopen en vertrouwen erop dat men ooit bereid is hieraan medewerking te verlenen. Voor de ontsluiting en aanleg van deze parkeerplaatsen is voor 2023 wederom een bedrag gereserveerd van € 50.000.

1.2.6. KWH-Huurlabel

Voor het meten van de klanttevredenheid, maakt Destion gebruik van het KWH-Huurlabel van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. Het KWH-Huurlabel is geen doel op zich, maar vooral bedoeld om de kwaliteit van onze dienstverlening te meten, bevorderen en borgen. De afgelopen jaren scoorden we gemiddeld op alle onderdelen een 8 (A in Aedes benchmark) of hoger. Dit houden we graag vast, maar niet ten koste van alles. In 2023 blijven we gebruik maken van de diensten van het KWH. De kosten voor het KWH-Huurlabel komen in 2023 uit op ongeveer € 15.000.

1.2.7. Opleidingen en cursussen

Destion stelt het erg op prijs als medewerkers zichzelf blijven ontwikkelen. Iedere medewerker kan op eigen initiatief of zo nodig op aanwijzing van de leidinggevende, een functiegerichte opleiding volgen. Voorwaarde daarvoor is dat de aard van de opleiding aansluit bij de functie en een aanvulling is op de benodigde kennis en/of vaardigheden. Zoals ieder jaar het geval is, bespreken de leidinggevenden in 2023 de ontwikkelwensen met de medewerkers.

PE-punten

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

Voor het volgen van opleidingen en cursussen is voor 2023 in totaal € 75.000 gereserveerd.

1.2.8. PR en Communicatie

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

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

2 Huurders en overige belanghouders Destion

2.1. Huurders met stip op nummer één

De huurders staan bij Destion met stip op nummer één. Ze zijn onze belangrijkste belanghouders. Uiteraard omdat zij in de woningen van Destion wonen en daarvoor betalen. Maar ook omdat zij hierdoor het vermogen van Destion mee hebben gevormd. Vaak wordt verondersteld dat het vermogen van corporaties maatschappelijk is omdat het uit overheidsmiddelen (woningwetsubsidies, etc.) zou zijn opgebouwd, maar dat blijkt niet uit de financiële cijfers. De werkelijke overheidssubsidies bedragen minder dan 5%. Het is dan ook vanzelfsprekend dat we ons vermogen zoveel mogelijk inzetten om onze huurders een optimale service te verlenen.

Door wet- en regelgeving omtrent toewijzingsbeleid en betaalbaarheid, maar ook de maatschappelijke ontwikkelingen waarbij van statushouders en mensen met een beperking steeds vaker wordt verwacht dat ze zelfstandig gaan wonen, zal onze doelgroep de aankomende jaren aanzienlijk veranderen. Waren het vroeger vooral lokale inwoners uit de dorpen die kwamen huren en een relatief eenvoudig verhuurmanagement vergden, nu zijn het steeds vaker mensen met een beperking of mensen die uitstromen vanuit een beschermd wonen traject en/of mensen van buiten de regio zonder binding met het dorp of de wijk. De aangescherpte woningtoewijzingsregels en de door de overheid opgelegde taakstellingen, beïnvloeden dan ook sterk de kwaliteit van onze woonwijken.

2.2. Huurdersraad

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

De Huurdersraad is als huurdersvertegenwoordiging ook betrokken bij het op- en vaststellen van de prestatieafspraken die we met hen en de gemeentes in 2023 gaan maken. Voordat we het bod aan de gemeenten voorleggen, stemmen we dit af met de Huurdersraad.

De raad wordt ook betrokken bij het werven van commissarissen, ongeacht of dit een huurdercommissaris of reguliere commissaris is. Een lid van de raad neemt deel in de selectiecommissie van de RvC en heeft daarin een gelijkwaardige rol t.o.v. de overige leden. Op deze wijze wil de Raad van Commissarissen van Destion de huurders optimaal laten participeren in het toezicht op de woningcorporatie.

Doordat de Raad van Commissarissen niet de volledige beloning geniet waarop men volgens de Beroepsregel aanspraak kan maken, wordt dit deel aan de Huurdersraad beschikbaar gesteld voor het RvC-Leefbaarheidsfonds. Met deze middelen kan de Huurdersraad zelfstandig leefbaarheidsprojecten financieel ondersteunen.

De kosten voor het in stand houden van de Huurdersraad neemt Destion op zich. Voor 2023 is hiervoor rekening gehouden met een bedrag van € 47.000.

2.3. Woningzoekenden

Doordat het aantal woningen in Nederland onvoldoende is om aan de vraag te voldoen, schrijven zich steeds meer woningzoekenden bij Destion in.

De drempel om in te schrijven bij Destion is laag: het is kosteloos, kan digitaal en is vrijblijvend. Het werkelijke aantal 'echte' woningzoekenden blijft echter lastig te bepalen omdat veel woningzoekenden al woonruimte hebben en zekerheidshalve, of met het oog op toekomstige ontwikkelingen, staan ingeschreven. Eind september stonden er ruim 6.500 woningzoekenden ingeschreven. Dit aantal neemt nog steeds toe. We verwachten dan ook dat dit aantal in 2023 zal blijven stijgen.

Van de 6.500 woningzoekenden zijn er, voor zover bekend, ongeveer 1.500 zonder woning (inwonend), hebben ongeveer 2.100 een eigen woning en zijn 2.800 huurder, waarvan 700 bij Destion. Op basis van de gewenste woningtypes die woningzoekenden bij hun inschrijving aan kunnen geven, zoekt 43% een gezinswoning, 31% een seniorenwoning of -appartement, 22% een appartement of kleine woning, 1% een woonwagen en heeft 3% geen voorkeur of niets opgegeven. We zien echter dat woningzoekenden ook reageren op woningen die niet het bij de inschrijving gewenste woningtype hebben. En ze reageren ook vaak op woningen in andere dorpen dan op het aangegeven gewenste dorp. We willen in 2023 dan ook toe naar een andere manier van registratie van woningzoekenden waardoor meer inzicht in de gewenste woonvorm en locatie kan worden verkregen.

2.4. Samenwerking met zorgorganisaties voor ouderenzorg

Destion werkt al tientallen jaren samen met verschillende ouderenzorgaanbieders in de regio Noord-Limburg. Deze samenwerking met De Zorggroep, Proteion en diverse thuiszorgorganisaties, zetten we in 2023 voort. Samen met deze zorgpartijen kijken we voortdurend of er van Destion inzet wordt verwacht of nodig is op het gebied van zorgvastgoed of de exploitatie van het huidige zorgvastgoed. Ook staat Destion open voor nieuwe initiatieven en innovaties op het gebied van ouderenzorg en welzijn.

2.4.1. De Zorggroep

De Zorggroep uit Venlo huurt van Destion Maasduinen Staete in Nieuw Bergen en de PG-Eldershof in Well. Zij hebben al aangegeven dat ze in 2025 de huurovereenkomst van Maasduinen Staete in Nieuw Bergen laten expireren. In Nieuw Bergen is men inmiddels gestart met de bouw van een verpleeggebouw met 40 eenheden. Een groot deel van de huidige bewoners van Maasduinen Staete zal in 2023 daar naartoe verhuizen. Daarmee komt dan een deel van Maasduinen Staete vroegtijdig leeg te staan. In 2023 zetten we het overleg met de Zorggroep over deze overgang voort en bekijken we hoe we Maasduinen Staete ook daarna een centrale (zorg- en welzijns-) woonfunctie kunnen geven in de gemeente Bergen.

2.4.2. Proteion

Proteion huurt van Destion de Libermannhof in Gennep. Proteion zorgt in dit pand voor de zorgverlening, en daarnaast ook voor de toewijzing van de appartementen die vrij komen in het naastgelegen gebouw de Hilhorst. In 2022 is in samenwerking met Proteion het woon-zorgcomplex in Ottersum gerealiseerd. Ook voor dit complex zijn er met Proteion afspraken gemaakt over de zorgverlening en toewijzing van deze appartementen.

2.5. Samenwerking met zorgorganisaties voor mensen met een verstandelijk beperking

Stichting Dichterbij

Een groot deel van de cliënten van Dichterbij wordt gehuisvest in een aantal zorggebouwen van Destion. Er is dan ook regelmatig overleg over de huisvestingsbehoefte en -strategie van Dichterbij. Dichterbij is in de regio de grootste aanbieder van zorg voor mensen met een verstandelijke beperking. De exploitatie van de groepswooningen die eigendom zijn van Destion, komt door veranderende wetgeving en bedrijfsmodellen van zorgpartijen wel steeds meer onder druk te staan. Dit kan aanpassingen van gebouwen en huurcontracten met zich meebrengen. Samen met Dichterbij bespreken we deze ontwikkelingen dan ook regelmatig en bekijken we of er aanpassingen nodig zijn.

Kleinschalige zorgwoningen

We verhuren twee clusterwoningen in Afferden en Gennep aan respectievelijk stichting Cocon en Samen Bijzonder. Deze kleine zorgstichtingen voor mensen met een verstandelijke beperking bestaan uit de ouders van de daar wonende gehandicapte kinderen, die zelf de zorg én huisvesting regelen en inkopen.

Eventueel overleg met deze stichtingen is bijna uitsluitend gericht op vraagstukken rondom de verhuur van en het onderhoud aan deze gebouwen.

2.6. Samenwerking met overige zorg- en welzijnsorganisaties

2.6.1. *Beschermd wonen*

We hebben afspraken gemaakt met gemeenten, zorgaanbieders en andere woningcorporaties voor het bieden van huisvesting aan mensen die vanuit een institutioneel opvangcentrum moeten verhuizen naar een zelfstandige woning met ambulante zorg. Op basis van passendheid en beschikbaarheid huisvesten we deze mensen, in overleg met de gemeenten.

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

2.6.2. *Welzijn*

Tot op heden heeft Destion nog geen samenwerkingsafspraken met regionale welzijnsorganisaties. Veelal verlopen deze contacten via de gemeenten, die daarvoor overigens ook primair verantwoordelijk zijn. Het kan zijn dat een toekomstige organisatiestrategie, waarbij er meer aandacht voor mens én omgeving ontstaat, daarin verandering brengt. In dit activiteitenplan is hiermee nog geen rekening gehouden.

2.6.3. *Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)*

Samen met de Huurdersraad en de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar maken we prestatieafspraken voor 2023. Daarin worden ook afspraken opgenomen op het gebied van de uitvoering van gebouwgebonden maatschappelijke ondersteuning. Zo is opgenomen dat we bepaalde (levensloopbestendige) woningen beschikbaar stellen aan mensen die op basis van de WMO een medische verhuisindicatie krijgen. Ook is vastgelegd dat bij mutatie van woningen waarin hoge WMO-aanpassingsinvesteringen zijn gedaan, de gemeenten als eerste de mogelijkheid krijgen deze woning voor de doelgroep te vorderen.

2.7. Gemeenten

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

2.7.1. *Prestatieafspraken 2022-2026*

Met de drie gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar en de Huurdersraad hebben we prestatieafspraken voor de periode 2022 – 2026 gemaakt. De prestatieafspraken zijn een antwoord op de door de gemeenten opgestelde woonvisies en zijn ingericht op basis van de hoofdonderwerpen zoals die in de Woningwet zijn benoemd, namelijk:

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

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

In deze afspraken is geen rekening gehouden met de Nationale prestatieafspraken die later in 2022 door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (Ministerie van BZK) zijn gepubliceerd. In deze afspraken zijn doel- en taakstellingen voor woningcorporaties opgenomen, die als tegenprestatie voor het afschaffen van de verhuurderheffing moeten worden gerealiseerd.

2.7.2. *Huisvesting van specifieke doelgroepen*

In de prestatieafspraken is ook het huisvesten van specifieke doelgroepen een onderwerp. Onder deze doelgroepen vallen bijvoorbeeld vergunninghouders en mensen met verward gedrag of gedragsstoornissen.

Aan de opgestelde afspraken hierover hebben we de afgelopen jaren onvoorwaardelijk medewerking verleend en zo mogelijk invulling gegeven. Uiteraard blijven we ons inzetten voor het huisvesten van deze doelgroepen, maar tegelijkertijd zien we dat de woningmarkt te krap is om hier goed aan tegemoet te komen. Daarbij zien we ook dat de toestroom vluchtelingen die vanuit Oekraïne is ontstaan, ook gehuisvest moet worden. De aantallen lopen zodanig snel op dat er op korte termijn andersoortige oplossingen moeten komen die de bouw van (tijdelijke) woningen sneller en dus met minder bureaucratie mogelijk moeten maken. Met enkele gemeenten voeren we al gesprekken over de realisatie van tijdelijke woningen.

2.8. Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)

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

2.8.1. *Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties*

In de Nationale Woon- en Bouwagenda heeft de minister van VRO de contouren voor nieuw beleid uiteengezet. Daarin zijn ook de programma's Woningbouw, Een (t)huis voor iedereen, Betaalbaar wonen en Versnelling verduurzaming van de gebouwde omgeving gepresenteerd. Deze programma's bevatten verschillende doelen en maatregelen die door woningcorporaties moeten worden gehaald en uitgevoerd. Om dat te kunnen doen hebben corporaties extra financiële ruimte nodig. In het regeringsakkoord is afgesproken om de verhuurderheffing af te schaffen in ruil voor afdwingbare afspraken met corporaties; de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties.

Met de ondertekening van de Nationale prestatieafspraken door BZK, VNG, Aedes en de Woonbond, zijn afspraken gemaakt over de volkshuisvestelijke inzet die corporaties gaan leveren door middel van de door afschaffing van de verhuurderheffing toegenomen investeringscapaciteit. Dit betekent meer bouwen, verder verduurzamen, verder verbeteren van de leefbaarheid én in 2024 het verlagen van de huurprijzen naar € 550,00 voor mensen met een inkomen dat lager is dan 120% van het sociaal minimum. Met name dit laatste is een bijzondere maatregel waarbij op geen enkele wijze rekening wordt gehouden met de prijskwaliteitverhouding van de woningen en het vermogen dat een deel van de huurders heeft. Voor het bouwen van woningen zullen ook de gemeenten hun verantwoordelijkheid moeten nemen en samen met ons op zoek moeten naar bouwlocaties.

Omdat de verhuurderheffing moet worden ingezet op de diverse onderdelen, zullen we in 2023 het aantal woningen dat wordt voorzien van zonnepanelen verdubbelen naar ongeveer 800 per jaar. Daarmee komen we tegemoet aan de verduurzamingsvoorwaarden van de afschaffing. Ook helpen we hiermee onze huurders met het besparen op hun energierekening. Als het zonnepanelenproject is afgewikkeld, zullen we – als ze al voorhanden zijn – beginnen met het vervangen van cv-ketels door warmtepompen.

2.8.2. *Autoriteit woningcorporaties (Aw)*

De Aw functioneert onafhankelijk ten opzichte van de sector en politiek, en bevordert de gewenste professionalisering van het toezicht. Voorafgaand aan een (her)benoeming van een commissaris dienen we goedkeuring te vragen aan de Aw. Dat doen we ook in 2023 bij een voorgenomen benoeming van een nieuwe commissaris.

Woningcorporaties financieren dit externe toezicht van de Autoriteit woningcorporaties. De kosten hiervoor hebben we voor 2023 begroot op een bedrag van ongeveer € 14.000.

2.8.3. *Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt ervoor dat deelnemende corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo optimaal mogelijke financieringskosten.

Dat doet het WSW door borg te staan voor leningen aan corporaties. Dat betekent dat zij de betalingsverplichtingen (rente en aflossing) van de lening(en) overnemen, mocht de corporatie daar zelf niet meer aan kunnen voldoen. Door borg te staan voor leningen kunnen woningcorporaties goedkoper leningen aantrekken. Om te voorkomen dat het WSW een aanspraak krijgt op zijn borgstelling, kent het stelsel verschillende buffers en vangnetten.

- De deelnemende corporatie heeft zelf een vermogensbuffer en kasstroom.
- Het risicovermogen van het WSW is daarna de eerste buffer om aanspraken op de borg op te vangen. Deze reserve kunnen zij zo nodig aanvullen door het onderpand van de noodlijdende corporatie te gelde te maken.
- De tweede buffer is de onderlinge waarborg van corporaties (het obligo).
- Ten slotte heeft het WSW met het Rijk en de gemeenten (de 'achtervangers') de afspraak dat ze, indien nodig, kunnen beschikken over renteloze leningen.

2.9. Sectorale samenwerkingsverbanden

2.9.1. *Platform Limburgse Woningcorporaties*

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

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

Het Samenwerkingsverband Noord- en Midden-Limburg houdt zich bezig met de organisatie en het in stand houden van de Regionale Geschillencommissie Noord- en Midden-Limburg. Destion is deelnemer en maakt van deze commissie gebruik. De geschillencommissie voldoet aan de vereisten uit de woningwet en doet jaarlijks verslag van de zaken die zijn behandeld.

2.9.3. *Domaas*

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

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

2.9.4. *Vereniging Toezichthouders van Woningcorporaties (VTW)*

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

2.9.5. *Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties*

De directiebestuurder van Destion is lid van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW). De NVBW behartigt de belangen van de bestuurder als werknemer in brede zin. De vereniging treedt daartoe in overleg met relevante partijen binnen en buiten de corporatiesector. De NVBW is een netwerk, een klankbord, een initiator en een denktank. De vereniging stelt zich ten doel de professionaliteit van de bestuurder van een woningcorporatie te bevorderen.

Dit gebeurt door inzicht te verstrekken in recente maatschappelijke en bedrijfsmatige ontwikkelingen in brede zin en door discussieverdieping aan te brengen in kennis, verantwoordelijkheden en rolinvulling van de directeurbestuurder. De NVBW biedt een breed scala aan activiteiten aan, zoals bijeenkomsten en masterclasses waaraan PE-punten zijn toegekend.

2.9.6. Overige belanghouders

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

2.9.7. Overige contacten

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

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

3 Woningverhuur en -verkoop

3.1. Huisvesten van de primaire doelgroep

3.1.1. *Woonruimteverdeling*

Geografisch is het werkgebied van Destion in de kop van Noord-Limburg sterk ingeklemd tussen Nijmegen en Venlo, en de Duitse grens en de Maas. Mede om die reden kunnen we niet vanzelfsprekend aansluiten bij een regionaal woningtoewijzingsstelsel. Dat is dan ook de belangrijkste reden waarom we een door Destion zelf ontwikkeld woningtoewijzingsstelsel op basis van een combinatie van distributie- en aanbodmodel hanteren. Bij Destion schrijven woningzoekenden zich in en bouwen ze vanaf de inschrijfdatum inschrijfduur op. Wanneer een woning beschikbaar komt voor verhuur, wijzen we die toe aan diegene die op de woning heeft gereageerd en de langste inschrijfduur heeft. Uiteraard voor zover passend conform wet- en regelgeving.

Het inschrijf- en toewijzingsproces is volledig geautomatiseerd, en via de woningzoekendenportal MijnDestion beschikbaar. Woningzoekenden die bij Destion willen huren, kunnen zich als woningzoekende registreren. Dit kan eenvoudig, kosteloos en vrijblijvend via MijnDestion. Daar kunnen zij ook reageren op het woningaanbod. Via een geprogrammeerde workflow, selecteert het ICT-systeem op basis van de toewijzingscriteria de kandidaat die als eerste voor de woning in aanmerking komt. De woningtoewijzingen zijn transparant en worden verantwoord op de website van Destion.

In 2023 gaan we het inzicht in de woningzoekenden en met name de actieve en urgent woningzoekenden vergroten. Onduidelijk is nu wat de werkelijke woonwens van deze doelgroepen is en waarom toch nog zoveel annuleringen en terugtrekkingen na de reactie op de woning voorkomen. Omdat in 2022 de sociale pensions in de verhuur gaan, willen we ook de toewijzing daarvan nauwkeurig monitoren, zodat er een optimaal toewijzingsbeleid ontstaat.

3.1.2. *Inkomensgrenzen en passendheid*

Bij het toewijzen van de sociale huurwoningen moet Destion zich houden aan de wet- en regelgeving volgens de Woningwet. Daarin zijn de inkomensnormen en passendheidstoets van belang. Voor wat betreft de inkomensnorm wijzen we – als de wetgeving niet wijzigt – jaarlijks minimaal 92,5% van onze vrijgekomen sociale huurwoningen toe aan eenpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 40.765 (prijsspeil 2021) of aan meerpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 45.014. 7,5% kunnen we toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. Deze ruimte benutten wij voor onze eigen huurders die doorstromen en een betaalbare woning achterlaten.

De passendheidstoets zorgt ervoor dat mensen met een laag inkomen niet in een te dure woning terecht komen. Huurtoeslagontvangers krijgen uitsluitend woningen toegewezen onder de aftoppingsgrenzen. Dit betekent dan ook dat we in 2023 streven naar 100% passend toewijzen en geen risico lopen op sancties vanuit de overheid. Overigens is het nu nog de vraag of we in 2023 al rekening moeten gaan houden met de wettelijke huurprijsverlaging naar € 550,00 die de regering vanaf 2024 wil gaan opleggen voor huurders met een inkomen onder de 120% van het sociale minimum.

3.1.3. *Vrije vestiging*

Zoals de Huisvestingswet bepaalt, is vrije vestiging mogelijk voor iedereen die staat ingeschreven in een gemeentelijke basisadministratie én als woningzoekende staat ingeschreven. In de kleine kernen waar Destion werkzaam is, kan de sociale samenhang van een wijk of buurt hierdoor wel eens onder druk komen te staan. We zien dat er sprake is van een zogenaamde verdringingsmarkt. We volgen dan ook nauwlettend de instroom van nieuwe huurders van elders. Gemeenten staan tot op heden niet open voor het invoeren van een Huisvestingsverordening. Met een dergelijke verordening kan men de instroom van woningzoekenden van buiten de gemeente beperken, maar ook bij woningtoewijzing voorrang geven aan de inwoners.

3.1.4. Leeftijdsvorrang en trouwe huurders

De levensloopbestendige woningen wijzen we met voorrang toe aan woningzoekenden in de leeftijd 65+ en, bij het uitblijven van kandidaten, ook aan 55-plussers. Omdat deze woningen multifunctioneel zijn, kunnen ook andere doelgroepen in deze woningen wonen. Dus als de woning minder populair is bij ouderen, kunnen we deze ook aan andere jongere doelgroepen verhuren.

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

3.1.5. Woningruil

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

3.1.6. Starters en primaire doelgroepen

Van 2.261 (98,0%) woningen ligt de huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens en van 2.109 (91,4%) woningen onder de eerste aftoppingsgrens. Dit is lager dan de voorgaande prognose. Toen lagen de percentages op 98,9% en 96,0%. Hiermee zijn nog wel bijna alle woningen bereikbaar voor huishoudens met een laag inkomen. In onderstaande tabel staat de verdeling van de huurprijsklassen.

Woningvoorraad naar prijsklasse per 1 september 2022*

**	< € 442,46	€ 442,47-€ 633,25	€ 633,26-€ 678,66	> € 678,66	Totaal
Totaal absoluut	231	1878	152	46	2.307
Totaal relatief	10,0%	81,4%	6,6%	2,0%	100%

* Exclusief Maasduinen Staete en groepswoningen Zorggroep, Proteion en Dichterbij

** Prijsklassen volgens Huurprijsbeleid MG 2022-01

Destion hanteert met het inschrijfduurcriterium een eenvoudige toewijzingssystematiek. Hierdoor zijn de kansen voor de verschillende groepen woningzoekenden nagenoeg gelijk. Starters komen daarbij op dezelfde voorwaarden als doorstromers, in aanmerking voor een sociale huurwoning. Wel kunnen zij achterstand in inschrijfduur oplopen doordat ze zich pas vanaf 18 jaar kunnen inschrijven.

Het aantal mutaties was de laatste jaren met een gemiddeld percentage van ongeveer 6% niet hoog. Voor 2022 verwachten wij uit te komen op een lager percentage. Voor 2023 gaan wij uit van voortzetting van deze laatste trend en rekenen met een mutatiepercentage van 5,5%.

Wel neemt het aantal woningzoekenden nog steeds toe. De tijd tussen de datum van inschrijving en datum huurcontract (inschrijftijd) neemt nog steeds toe. De inschrijftijd is gemiddeld zeven jaar en tien maanden (94 maanden). Sinds enkele jaren registreren we ook de zogenaamde zoektijd. Dit is de tijd dat een nieuwe huurder actief op zoek is geweest naar een woning tot aan de toewijzing en wordt gemeten vanaf de eerste reactie van de woningzoekende op een aangeboden woning. De gemiddelde zoektijd bedraagt momenteel rond de twee jaar en acht maanden (32 maanden). Dit is dus aanzienlijk korter dan de inschrijftijd.

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

3.1.7. *Bijdrage betaalbaarheid*

Huurders met recht op huurtoeslag kunnen door de passendheidsnorm alleen nog maar woningen tot de aftoppingsgrens huren. Het aandeel bereikbare woningen bij Destion komt voor die mensen uit op ongeveer 98% en daarmee is een groot deel bereikbaar én betaalbaar. Bij de nieuwbouwwoningen streven we ernaar deze met een huurprijs onder de zogenaamde eerste of tweede aftoppingsgrens te verhuren. Door bij deze levensloopbestendige nieuwbouwwoningen voorrang te geven aan oudere lang hurende huurders van Destion blijft dat huurprijsvoordeel bij de trouwe huurders.

De door de overheid voor 2024 aangekondigde wettelijke huurverlaging voor de sociale minima naar € 550,00 (prijspeil 2020) zal een aanzienlijk deel van de huurders van Destion bereiken. Dit zal misschien de betaalbaarheid voor de huurder bevorderen, maar alleen als de huurtoeslag hetzelfde blijft.

3.1.8. *Urgentie*

Vergunninghouders

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

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

Medische urgentie

Woningzoekenden met een door de gemeente afgegeven WMO medisch verhuisadvies, komen met voorrang in aanmerking voor een passende woning. Samen met de belanghebbende wordt een zoekprofiel van de noodzakelijke woning opgesteld. Zodra een geschikte en passende woning beschikbaar is, dient men deze te accepteren. Wanneer men dat niet doet, vervalt de urgentie.

4 Gebouw en woonomgeving

Ondanks dat het ondernemingsplan 2018 – 2022 "Mensenwerk" zijn einddatum heeft bereikt, is het op hoofdlijnen nog volop actueel. Omdat de directeurbestuurder voor 2024 zijn vertrek heeft aangekondigd, zal er nu geen nieuw plan worden opgesteld, maar wordt het huidige plan geactualiseerd gevolgd. Het opstellen van een nieuw strategisch plan zal een van de eerste opdrachten worden voor de opvolgende bestuurder.

Bij het opstellen van dit Activiteitenplan en begroting 2023 is dan ook het huidige ondernemingsplan mede richtinggevend geweest. Voor de vastgoed- en portefeuillestrategie is er ten opzichte van dit strategisch plan weinig veranderd. In hoofdlijnen komt dit op het volgende neer: het verder afbouwen van gezinswoningen en toevoegen van levensloopbestendige woningen. Daarnaast is het verder verduurzamen van de bestaande woningen een belangrijke ontwikkeling die plaatsvindt.

Actuele vastgoedportefeuille

Onze actuele vastgoedportefeuille is in de onderstaande tabel weergegeven.

Aantal verhuureenheden en woningen per gemeente op 1 september 2022

Soort	Bergen	M&M	Gennepe	Totaal
Gezinswoningen	710	274	275	1259
Levensloopbestendige woningen	332	76	151	559
Woningen een- en tweepersoonshuishoudens	32	25	0	57
Appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens	79	89*	33	201
Gezinsappartementen	24	6	0	30
Seniorenappartementen	60	66	67	193
Woonwagens met standplaatsen	4	4	0	8
<i>Subtotaal totaal aantal woningen</i>	<i>1241</i>	<i>540</i>	<i>526</i>	<i>2307</i>
Zorgappartementen Proteion	0	0	31	31
Groepswoningen/eenheden, Proteion	0	0	26	26
Huurappartementen, De Zorggroep	50	0	0	50
Zorgappartementen, De Zorggroep	44	0	0	44
Groepswoningen/eenheden, De Zorggroep	(6) 38	0	0	(6) 38
Groepswoningen/eenheden, Dichterbij	(4) 39	(5) 30	(8) 35	(17) 104
Kleinschalige woonvoorzieningen (Coconwoning + Driestroomhuis)	(1) 6	0	(1) 8	(2) 14
Ontmoetingsruimten	2	0	3	5
Zelfstandige garages	41	8	25	74
Verhuureenheden brede scholen	5	4	0	9
Uitvaartcentrum/ Activiteitscentrum	1	0	0	1
Multifunctionele centra	2	1	0	3
Dagbesteding Proteion	0	0	1	1
Kantoor Destion	0	0	1	1
Schuur Eldershof	1	0	0	1
Totaal aantal verhuureenheden en woningen	1470	583	656	2.709

*Waarvan 9 appartementen in de gemeente Heumen

4.1. Strategisch Voorraad Beleid (SVB)

In 2018 is een strategisch voorraadbeleidsplan op wijkniveau opgesteld. In dit SVB-plan 2018-2022 is vastgelegd op welke wijze we de wijken in de toekomst onderhouden, renoveren, vernieuwen, verduurzamen, slopen met herontwikkeling of verkopen. Het plan is afgestemd op de strategie die in het ondernemingsplan is vastgesteld. Daarom heeft dit plan dezelfde looptijd als het ondernemingsplan.

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

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

4.2. Kwaliteit van het woningbezit

De woningen van Destion staan er op het gebied van onderhoud en duurzaamheid gemiddeld genomen prima bij. Dat blijkt ook uit de resultaten van de Aedes Benchmark 2021. Voor zowel onderhoud als duurzaamheid scoort Destion een A-rating in 2021. Dit is de hoogste score die men kan krijgen.

Om de kwaliteit van ons bezit op peil te houden voeren we jaarlijks Planmatig Onderhoud uit en gaan we de aankomende jaren bij een deel van ons bezit groot onderhoud uitvoeren.

Voor een deel van de woningvoorraad hebben we in de toekomst ingrijpend onderhoud in de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) opgenomen. Uiteraard zijn alle noodzakelijke onderhoudsactiviteiten begroot. In 2021 is de geactualiseerde meerjaren onderhoudsbegroting opgeleverd. Deze begroting is in het softwareprogramma Vastware opgesteld en is van belang bij het opstellen van de Financiële Meerjaren Prognose (FMP). In de FMP 2023-2032 hebben we ook de verdere verduurzaming, waaronder het CO₂-neutraal maken van de woningen voor 2050, opgenomen.

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

De belangrijkste methode voor het 'beheersbaar' in stand houden van de woningkwaliteit, is het planmatig onderhoud. Hiermee voorkomen we dat woningen in een slechte onderhoudsstaat terechtkomen. In de meerjaren onderhoudsbegroting zijn alle planmatige onderhoudsactiviteiten begroot. Maar daarnaast is in de begroting ook rekening gehouden met onderhoudsgebreken die we niet hebben (kunnen) voorzien, of die we op verzoek van de huurder uitvoeren.

4.2.2. *Groot onderhoud en renovaties*

Voor 2023 zijn vijf groot onderhoudsprojecten opgenomen. De kosten van deze werkzaamheden zijn opgenomen in de MJOB. Wanneer we diverse planmatige onderhoudswerkzaamheden samenbrengen, zien we dit als groot onderhoud. Op die onderhoudsmomenten kijken we ook of het project een esthetische of energetische opwaardering nodig heeft. Als dat zo is, wordt dat ook meegenomen. Hiermee kunnen we tegen relatief lage meerkosten, het project naar een hoger niveau tillen.

4.2.3. *Transformatie vastgoedportefeuille*

Door de verkoop van bestaande huurwoningen en de bouw van nieuwe levensloopbestendige woningen vindt de noodzakelijke transformatie van de vastgoedportefeuille verder plaats. Behalve dat de nieuwe woningen beter aansluiten bij de toekomstige doelgroepen, dragen ze ook bij aan de klimaatdoelstellingen en het bereiken van een CO₂-neutrale vastgoedportefeuille. De gemiddelde EI verbetert door deze strategie en tevens neemt de bouwkundige kwaliteit van de woningen en installaties toe. De laatst opgeleverde nieuwbouwwoningen hebben een A++++ energielabel en voldoen daarmee aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). De energie-labels hebben een geldigheidsduur van 10 jaar.

Dit betekent automatisch dat de woningen uiterlijk binnen tien jaar opnieuw opgenomen worden.

Als er wijzigingen aan woningen hebben plaats gevonden, bijvoorbeeld door zonnepanelen aan te brengen, worden de woningen opnieuw opgenomen en afgemeld. Deze werkzaamheden worden door Atriensis uitgevoerd. Voor 2023 is hiervoor een bedrag van € 40.000 begroot.

4.2.4. *Verduurzamen naar CO²-neutraal*

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

Er zijn nu 1690 afgemelde labels NV 2015, 477 afgemelde labels NTA 8800 en 208 pre-labels volgens de EP2-methodiek. Er zijn nu dus twee verschillende waarden die gekoppeld worden met het afgemelde Energielabel en een waarde die nog niet definitief is. Hierdoor is het niet mogelijk om een gemiddelde waarde te berekenen. Van de 1.690 afgemelde labels NV 2015, komt de gemiddelde EI nu uit op een waarde van 1,23, dat staat gelijk aan label B. De 477 afgemelde labels NTA 8800 hebben een gemiddelde EP2 van 185,83 wat ook gelijk staat aan label B. Van de pre-labels is de uitkomst te onzeker, waardoor we daar geen uitspraken over kunnen doen.

Op basis van de afgemelde labels komt de gemiddelde EI en EP2 per gemeente op dit moment uit op:

Bergen	EI 1,22 (908 VHE)	Label B	EP2 184,51 (222 VHE)	Label B
Gennep	EI 1,19 (382 VHE)	Label A	EP2 185,28 (125 VHE)	Label B
Mook en Middelaar	EI 1,30 (400 VHE)	Label B	EP2 188,62 (130 VHE)	Label B

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

4.2.5. *Zonnepanelen*

Tot en met eind 2022 zullen er ongeveer 800 woningen voorzien zijn van zonnepanelen.

Met de ondertekening van de Nationale prestatieafspraken door BZK, VNG, Aedes en de Woonbond, zijn bindende afspraken gemaakt over de volkshuisvestelijke inzet die corporaties gaan leveren door middel van de door afschaffing van de verhuurderheffing toegenomen investeringscapaciteit. Dit betekent onder andere meer onderhoud, meer bouwen, maar vooral ook verder verduurzamen. Omdat de verhuurderheffing moet worden ingezet op de diverse bedrijfsonderdelen, zullen we vanaf 2023 het aantal woningen dat jaarlijks wordt voorzien van zonnepanelen verdubbelen naar ongeveer 800 per jaar. Daarmee komen we tegemoet aan de verduurzamingsvoorwaarden van de afschaffing van de verhuurderheffing. Met deze verdubbeling verwachten we dat medio 2025 het zonnepanelenproject kan worden afgewikkeld. Om deze reden is het investeringsbudget voor het plaatsen van zonnepanelen verhoogd naar € 2.000.000 per jaar. Zes panelen worden zonder kosten voor de huurder geplaatst en deze kan tegen een huurverhoging het aantal panelen uitbreiden tot maximaal 12 per woning. Tot op heden komt het gemiddeld aantal panelen per woning uit op 8,2.

4.2.6. *Rookmelders en overige veiligheidsvoorzieningen*

Behalve een dak boven hun hoofd, is veiligheid voor onze huurders erg belangrijk. In de afgelopen jaren hebben we hier aanzienlijk in geïnvesteerd. Aan de wettelijke verplichting voor de aanwezigheid van een rookmelder op elke verdieping van een woning per 1 juli 2022 is voldaan. In iets minder dan drie maanden tijd hebben we bij 1600 woningen rookmelder(s) (bij)geplaatst en/of vervangen.

Rookmelders hebben een houdbaarheid van 10 jaar. Het vervangen van rookmelders in de toekomst is opgenomen in onze MJOB. De aankomende jaren hoeven er geen rookmelders vervangen te worden.

Vanzelfsprekend blijft het van belang dat we aandacht schenken aan veiligheidsaspecten in het algemeen. Denk hierbij aan onvoldoende verlichte achterpaden, het aanbrengen en/of onderhouden van valbeveiligingen op platte daken, periodiek testen van brandmeldinstallaties en het voorkomen van besmettingen t.g.v. legionella in waterleidingen.

4.2.7. Asbest risico-inventarisatie

Vanaf 1994 wordt er geen asbest meer toegepast bij de bouw van nieuwe woningen. Van elk type woning dat voor die datum is gebouwd hebben we geïnventariseerd of er bouwdeelen zijn waarin asbest is verwerkt. De huurders van deze woningen hebben we hierover schriftelijk geïnformeerd. In de woning is een sticker in de meterkast aangebracht, die aangeeft welke gebouwdelen asbesthoudend zijn. De asbestinventarisatie is vertaald in een asbestbeleidsplan.

Asbestinventarisaties worden over het algemeen alleen nog uitgevoerd bij groot onderhoud en mutatieonderhoud. Voor deze inventarisaties hebben we in 2022 een raamovereenkomst afgesloten met adviesbureau van de Poel. Na het noodzakelijk saneren wordt de meterkastkaart aangepast. De kosten voor het uitvoeren van inventarisaties en het saneren van asbest zijn in 2023 begroot onder de noemer Planmatig Onderhoud.

4.3. In stand houden van de voorraad

In de volgende tabel staan de onderhoudswerkzaamheden die voor 2023 in de MJOB zijn begroot.

Ten opzichte van vorige jaren zijn de benamingen van enkele onderhoudssoorten gewijzigd. Daarnaast zijn enkele onderhoudssoorten komen te vervallen doordat ze bij een andere onderhoudssoort zijn ondergebracht.

Onderhoudsbegroting 2023

Onderhoudssoort	Totaal
Planmatig onderhoud	6.250.456
Contractonderhoud	685.830
Klachtenonderhoud	492.000
Basispakket serviceonderhoud	111.500
Mutatieonderhoud	501.500
Totaal	8.041.286

4.3.1. Planmatig Onderhoud

Voor een goed behoud van de woningen, gebouwen en installaties, is het planmatig onderhoud de meest belangrijke activiteit. Het is ook de grootste kostenpost in de onderhoudsbegroting. In het budget planmatig onderhoud 2023 is ook het uitvoeren van Badkamer- Keuken- en Toilet (BKT)-renovaties opgenomen en een tweetal groot onderhoudsprojecten. Daarnaast is een project begroot voor de renovatie van de gebouwinstallaties van basisschool de Samensprong in Bergen. Dit project wordt voorbereid door Volantis, een adviesbureau uit Venlo.

In de volgende tabel staan de voor 2023 geplande onderhoudswerkzaamheden uitgesplitst naar kostensoort voor onze woningen. Afhankelijk van de situatie laten we dit onderhoud gecombineerd aan de woningen uitvoeren.

Planmatig Onderhoud 2023 per kostensoort

Omschrijving	Begrote kosten
Asbest	██████████
BKT-renovaties	██████████
Kozijnen, ramen, deuren, overstek, luifels en zonwering	██████████
Buitenschilderwerk en beglazing	██████████
Binnenschilderwerk en – inrichting	██████████
Daken, dakgoten, hwa, dakramen, -luiken en -vensters	██████████
Metsel- en voegwerk	██████████
Cv-ketels incl. warmwatervoorziening en warmtepompen	██████████
Klimaatbeheersingsinstallaties	██████████
Liftinstallaties en automatische deuren	██████████
Diverse installaties	██████████
Terreininrichting	██████████
Groot onderhoud diverse projecten	██████████
Totaal	6.250.456

4.3.2. Contractonderhoud

Voor 2023 is het contractonderhoud als een aparte soort onderhoud begroot. Voor veel bouwonderdelen c.q. bouwelementen in en aan woningen zijn in het verleden onderhoudscontracten afgesloten. Denk hierbij aan onderhoud aan cv-installaties, liften, brandmeldinstallaties, automatische deuren etc.

Deze contracten worden over het algemeen voor bepaalde tijd overeengekomen waardoor ze een planmatig karakter hebben. De meeste contracten hebben een looptijd van 1 jaar. Indien Destion en de contractant tevreden zijn over de samenwerking wordt het contract na een eventuele indexering voortgezet voor een nieuwe periode.

Op 1 juli 2022 is met 2 partijen, Giesen en Feenstra, een 2-jarig all-in contract afgesloten voor het onderhouden van individuele cv-installaties in onze woningen.

4.3.3. Klachtenonderhoud

Het klachtenonderhoud dat Destion aan de woningen en installaties uitvoert, wordt uitgevoerd als reactie op onvoorziene gebreken of een calamiteit. Meestal zijn dit storingen en gebreken aan de technische installaties en kleine gebreken aan de woning, zoals disfunctioneren van ramen of deuren. Andere jaren werd het cv- en installatie onderhoud apart begroot. Dit jaar zijn de te verwachten kosten voor storingen ondergebracht bij klachtenonderhoud en het vervangen van cv-ketels bij planmatig onderhoud. De begrotingspost voor klachtenonderhoud is tot stand gekomen op basis van de gerealiseerde kosten in de afgelopen jaren en de prognose voor 2022.

Voor onze woningen is voor 2023 een totaalbedrag van € 492.000 begroot. Dit komt neer op ongeveer € 181,95 per verhuureenheid (VHE).

4.3.4. Onderhoudsservice

Als extra dienst bieden we onze huurders kosteloos een onderhoudsservice aan. Hierin zit een groot aandeel huurderonderhoud dat normaliter volgens het Besluit kleine herstellingen (Artikel 240 boek 7 van BW) voor rekening van de huurders komt. De reden dat we voor deze verdergaande service hebben gekozen, is dat een nieuwe huurder vaak wordt geconfronteerd met een gebrek dat tijdens het gebruik en eventuele lange woonduur van een voorgaande huurder is ontstaan. De werkzaamheden worden vooral uitgevoerd door onze eigen vakmannen. Omdat veel mensen het schoonmaken van de dakgoten niet uitvoeren en dit per adres erg verschilt van intensiteit, hebben we sinds enkele jaren ook het schoonmaken van de dakgoten toegevoegd. Voor alle woningen is voor dit serviceonderhoud een bedrag van € 72.000 begroot, gemiddeld een bedrag van € 26,63 per verhuureenheid.

4.3.5. *Mutatieonderhoud*

Wanneer een huurder de huurovereenkomst beëindigt, inspecteren we de woning met de vertrekkende huurder. Daarna leveren we de woning aan de nieuwe huurder op. Daarbij worden mutatiewerkzaamheden uitgevoerd om de woning weer voor verhuur geschikt te maken. Deze mutatiewerkzaamheden variëren enorm per woning en zijn sterk afhankelijk van de leeftijd van de woning en installaties, het bewonersgedrag van de vertrekkende huurder en de periode dat een vertrekkende huurder in de woning heeft gewoond.

De onderhoudskosten voor woningmutaties hebben we wederom verhoogd t.o.v. vorig jaar. Reden hiervoor is de overschrijding van de begroting in 2021 en de prognose van de kosten voor het jaar 2022. De ontwikkeling van de stijging van kosten voor mutaties in 2022 is enerzijds voor een deel te wijten aan de enorme prijsstijgingen op bouwmaterialen en anderzijds aan het aantal dure mutaties. Voor 2023 begroten we met een mutatiegraad van 5,5%. Wat betekent dat we zo'n 148 mutaties verwachten. Het begrote mutatieonderhoud komt uit op € 501.500. Dit is een bedrag van € 3.388 per mutatie.

4.4. *Nieuwbouwwoningen*

Het aantal woningzoekenden naar een huurwoning bij Destion is de laatste jaren nog steeds erg hoog. Wel zien we dat het 'type' woningzoekenden sterk is veranderd naar vooral een- en tweepersoons huishoudens. En dat in alle leeftijdscategorieën. De focus van Destion bij nieuwbouwwoningen ligt dan ook op levensloopbestendige woningen en kleinere appartementen voor 1 en 2-persoonhuishoudens.

Gezinswoningen worden alleen nog maar gerealiseerd als dat planologisch en stedenbouwkundig gewenst is.

4.4.1. *Bouwlocaties nieuwbouwprojecten*

Voor de eigen ontwikkeling van nieuwe huurwoningen richt Destion zich alleen nog maar op bouw- en woonrijpe kavels. Uiteraard zijn we bereid de grondprijzen te betalen die de bouw van deze gereguleerde sociale huurwoningen mogelijk maken. Als de bouw kavels en eventueel bijkomende kosten te hoog uitvallen, en de haalbaarheid daardoor een te hoog risicoprofiel oplevert, zullen we zeer zorgvuldig overwegen of het project haalbaar is.

Op voor wonen bestemde locaties, kunnen we woningen met een relatief laag ontwikkelingsrisico bouwen. Destion begint aan de herontwikkeling van locaties als de gemeenten of andere noodzakelijke partners hierin een constructieve en actieve rol spelen. Hiermee willen we onverwacht hoge planologische kosten en lange ruimtelijke ordeningsprocedures voorkomen, maar de praktijk wijst helaas uit dat dit niet altijd mogelijk is. Dit is dan ook de belangrijkste reden om te kiezen voor bouwrijpe bouw kavels óf het aankopen van sleutelklare woningen of appartementen van projectontwikkelaars. Destion is dan ook in gesprek met enkele projectontwikkelaars over de aankoop van sleutelklare woningen, oftewel; turnkeyprojecten. Daarbij neemt de ontwikkelaar alle voorbereidingskosten en -risico's voor zijn rekening en maakt Destion al in de initiatiefase duidelijke en niet vrijblijvende koopafspraken met de bijbehorende kwaliteits- en prijskaders en betalingstermijnen.

4.4.2. *Bouwkosten- en rentestijgingen*

Afgelopen jaren zijn de bouw- en planontwikkelingskosten al exorbitant hard gestegen en zoals het er nu uitziet zal het nog even duren voordat de rust in dat opzicht is teruggekeerd. Met name de Nationale Prestatieafspraken, die de woningcorporaties opgelegd hebben gekregen in ruil voor de afschaffing van de Verhuurderheffing, houden een grote vraag naar bouwmaterialen, isolatiematerialen en duurzame installaties in stand.

Ook zien we een stijging van de financieringskosten (rente). Als dit aanhoudt kan dit een nieuwe woningmarktcrisis met zich meebrengen en is het de vraag of we bij een verdere stijging van de stichtingskosten nog haalbare bouwprojecten kunnen realiseren.

We gaan hoe dan ook een spannende tijd tegemoet; verplichtingen vanuit de Nationale Prestatieafspraken en een woningmarkt die door de hoge rente en schaarste aan grondstoffen en personeel, begint te kantelen. In de financiële meerjarenprognose (FMP) houden we uiteraard zoveel mogelijk rekening met al deze ontwikkelingen. In 2023 starten we, onder voorbehoud dat alle procedures volgens plan verlopen, met de realisatie van de in het volgende hoofdstuk genoemde woningen.

4.5. Lopende nieuwbouwprojecten sociale huurwoningen

In 2022 zijn we begonnen met de daadwerkelijke bouw van vier levensloopbestendige woningen aan het Köstersplein in Siebengewald en drie levensloopbestendige woningen aan de Antoniusstraat in Ven-Zelderheide. Deze woningen worden waarschijnlijk in de eerste helft van 2023 opgeleverd.

4.6. Nieuwe bouwprojecten sociale huurwoningen

In 2022 zijn ook de planvormingen van enkele projecten zo vergevorderd, dat eind 2022 of begin 2023 wordt begonnen met de realisatie ervan. De betreffende projecten zijn hieronder beschreven.

11 kleine appartementen Rijksweg 35, Milsbeek

Op deze locatie waar nu nog de voormalige bakkerij van Milsbeek staat, willen we 11 kleine appartementen realiseren. Het project is ontwikkeld door Aannemersbedrijf Janssen Groesbeek en wordt sleutelklaar aan Destion opgeleverd. De bouwstijl sluit aan bij die van de voormalige bakkerij. Voor de uitvoering van het project is het basisbestek van Destion van toepassing. Alle appartementen beschikken over een eigen berging en parkeerplaatsen.

De start van de werkzaamheden is eind 2022, waarbij gestreefd wordt naar een oplevering van het complex eind 2023. Met deze appartementen komt er voor Milsbeek een aanzienlijk aantal appartementen voor kleine huishoudens op de markt. Door de ligging zijn ze – ondanks dat ze over een lift beschikken – iets minder geschikt voor senioren, maar als deze er willen wonen is dat toch mogelijk.

8 levensloopbestendige woningen, Draaischijf Milsbeek

Bij het schrijven van dit activiteitenplan is voor de bouw van 8 levensloopbestendige woningen de omgevingsvergunningaanvraag in voorbereiding. De vergunning zal naar verwachting in 2022 worden verleend en daarna zal het project onderhands worden aanbesteed. Wanneer de stichtingskosten aanvaardbaar zijn, zal opdracht worden verstrekt en hopen we eind 2023 het project op te leveren.

Het project bestaat uit twee blokken van vier woningen. De kwaliteit is gelijk aan die van voorgaande projecten, waarbij gekozen is voor duurzame én onderhoudsarme materialen zoals onder andere keramische dakpannen en kunststof kozijnen. De architectuur waarvoor is gekozen wijkt af van die welke we de laatste jaren hebben toegepast. De woningen krijgen een moderner uiterlijk dat aansluit bij het woon-zorggebouw dat naast de woningen wordt gebouwd. Dit is een houtskeletbouw waarbij de buitengevels met hout betimmerd zijn.

5 (tot 20) levensloopbestendige woningen, twee appartementen en een huiskamer, Kalboerstraat Gennep

In 2022 is het bestemmingsplan voor de bouw van deze levensloopbestendige woningen gewijzigd. Nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, zijn we begonnen met het ontwerpen van de huurwoningen én de CPO-woningen. Het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) wordt door de stichting Kalboerhof uit Gennep gecoördineerd. Destion heeft in 2022 de bouwkvavels van de gemeente Gennep gekocht en zal deze aan de CPO-kopers doorleveren. Onduidelijk is hoeveel koopwoningen er uiteindelijk worden gebouwd, omdat dit afhankelijk is van het aantal kopers. Destion staat daarbij garant voor de bouw van de 20 woningen als er onvoldoende kandidaten zijn voor de (maximaal) 13 CPO-woningen. Het plan is afgeleid van het ontwerp dat in 2020 in samenwerking met de stichting en architectenbureau Liedenbaum is opgesteld. Daarin is ruimte voor maximaal 20 levensloopbestendige woningen, twee appartementen en een gezamenlijke huiskamer.

In beginsel gaan we ervan uit dat vijf woningen, de twee appartementen en de huiskamer door Destion worden gerealiseerd. In de begroting voor 2023 is dan ook rekening gehouden met dit aantal woningen. Wanneer de vraag naar koopwoningen klein is, kan het zijn dat er meer huurwoningen worden gerealiseerd. Met de actuele veranderende woningmarkt, is niet goed te voorspellen hoeveel woningen er verkocht zullen worden.

6 appartementen, Kerkplein Middelaar

We hadden dit bouwplan in het afgelopen jaar willen realiseren, maar zijn daarin wederom opgehouden door de eventuele herinrichtingswens van de hoogwaterbescherming projectgroep ‘Lob van Gennep’.

Wij gingen ervan uit dat dit initiatief voorbij was gegaan, maar dat blijkt niet het geval te zijn. De herinrichting van het kerkplein aan de Dorpsstraat is weer zeer actueel. Reden voor ons om weer te bekijken of een ander bouwplan met

een gewijzigd bestemmingsplan, beter past op deze locatie.

In eerste instantie was het ontwerp gericht op vijf appartementen. Nu de woningmarkt is veranderd, willen we hier zes kleinere appartementen ontwikkelen. Daarmee kunnen we de hoge bouwkosten over meer woningen verdelen. Wellicht dat we in 2023 samen met architectenbureau Olieslagers met het ontwerpen van de gebouwen starten. Daarbij nemen we ook de twee koopwoningen aan de Huissestraat mee, zodat er een samenhangend ontwerp ontstaat. De bouwkaavel en de -plannen verkopen we dan aan het bouwbedrijf dat ook de appartementen gaat bouwen.

Flexwoningen (tiny houses) gemeenten Mook en Middelaar en Bergen

De gemeenten Bergen en Mook en Middelaar hebben aangegeven dat ze voor de opvang van vooral bijzondere doelgroepen een fors aantal flexwoningen (tiny houses) willen realiseren. We hebben aangegeven dat we onder nadere voorwaarden bereid zijn daarin mee te investeren. Eind 2022 is er nog volop overleg met de gemeenten over aantallen en mogelijke bouwlocaties. Wanneer we tot overeenstemming komen, kan dat een aanzienlijk aantal woningen meebrengen. Onduidelijk is nu nog hoeveel, maar we gaan er in deze begroting en de FMP van uit dat er maximaal 60 worden geplaatst in beide gemeenten tezamen.

4.7. Bouwprojecten in acquisitie/voorbereiding

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

Dorp	Met wie	Aantal	Type(s)	Periode
Milsbeek	Projectontwikkelaar	11	Levensloopbestendige woningen	2023-2026
		9	Gezinswoningen	
Molenhoek	Ontwikkelcombinatie	15	Levensloopbestendige woningen	2023-2026
		35	Appartementen	
Gennep	Projectontwikkelaar	40	Appartementen	2024-2027
Heijen	Destion i.s.m. projectontwikkelaar	4	Appartementen	2025-2028
		2	Levensloopbestendige woningen	
Nieuw Bergen	Gemeente Bergen	16	Levensloopbestendige woningen	2026-2029
Gennep	Projectontwikkelaar	24	Appartementen	2026-2029
Milsbeek	Herontwikkeling Kanonskamp	20	Appartementen	2026-2029
Totaal		176		

4.8. Bouwprojecten voor zorg (en welzijn)

Alle demografische modellen laten een verdere vergrijzing zien en dus zal de behoefte en vraag naar levensloopbestendige en zorg gerelateerd vastgoed nog blijven toenemen.

Inmiddels is 53% van de huurders van Destion ouder dan 65 jaar en 29% ouder dan 75 jaar. Deze demografische ontwikkelingen zijn bepalend bij het opstellen en uitvoeren van het strategisch voorraadbeleid van Destion. In het verleden hebben we met zorgpartijen zorgcomplexen gerealiseerd voor ouderen en mensen met een verstandelijke beperking.

De vraag naar zorgvastgoed voor mensen met een verstandelijke beperking, zien we niet toenemen en daarmee neemt ook de vraag naar dit soort woongebouwen en –voorzieningen af. Wel zien we dat de huisvesting van mensen

met verward gedrag toeneemt en om andere woongebouwen en vormen vraagt. We blijven daarom in gesprek met zorgpartijen en hulporganisaties om zo mogelijk een antwoord te geven op deze maatschappelijke ontwikkelingen en de huisvestingsvragen die dit met zich meebrengt.

Renovatie groepswoningen, Merovingenstraat Mook

De 20-jarige huurovereenkomst voor dit gebouw is geëxpireerd, maar Dichterbij huurt dit gebouw nog steeds op basis van een direct opzegbare huurovereenkomst. In 2022 is overlegd met Dichterbij over de aanpassing van het gebouw en de voortzetting van de huurovereenkomst. Als hierover overeenstemming wordt bereikt, dan zal het gebouw in 2023 worden aangepast naar de eisen van Dichterbij en voor een vast aantal jaren worden verhuurd.

Renovatie Maasduinen Staete, Vlammertsehof Nieuw Bergen

Wanneer in 2025 de huurovereenkomst van Maasduinen Staete expireert, zal de Zorggroep deze niet meer voortzetten. Dat betekent dat we op zoek moeten naar nieuwe zorg- en welzijn gerelateerde huurders en functies voor dit complex. Inmiddels hebben zich verschillende mogelijkheden en kandidaten aangediend en zijn we daarmee aan de slag gegaan. Omdat deze situatie zich pas zal gaan ontwikkelen in 2024, is in deze begroting nog geen investeringsbedrag voor een renovatie en opwaardering van het gebouw opgenomen. Uiteraard is dit wel opgenomen in de FMP.

4.9. Aankoop bestaande panden

Voor 2023 zijn er geen aankoopplannen voor bestaande woningen of andere bestaande panden.

Als de eigenaar van een Slimmer Kopen[®]-woning deze wil verkopen, overwegen we altijd of we deze terug willen kopen. Op basis van de gemaakte prestatieafspraken met enkele gemeenten, overwegen we dit zeker als de nieuwbouwproductie achterblijft en de woningvoorraad door verkoop afneemt. Ook als de woning deel uitmaakt van een groter woonblok dat op termijn herontwikkeld moet worden, wordt het terugkopen ervan zeker overwogen.

4.10. Slopen van woningen

Voor 2023 zijn er geen plannen om bestaande woningen te slopen.

4.11. Verbetering leefbaarheid

Bij het investeren in leefbaarheid houdt Destion zich aan de toepasselijke wet- en regelgeving. Er wordt met name geïnvesteerd in de woonomgeving van onze woningen. We onderzoeken of we ook gaan investeren in zogenaamde 'achter de voordeurprojecten'. Dat kan bijvoorbeeld op het gebied van budgetcoaching of energiecoaching zijn, in samenwerking met gemeenten.

4.11.1. Leefbaarheid

De woonomgeving waarin we investeren bevindt zich altijd in de directe nabijheid van de woningen die eigendom van Destion zijn. Het voordeel van deze investeringen is dan ook vooral voor onze huurders. Bij investeringen in de woonomgeving moet men denken aan het onderhouden en aanleggen van groenvoorzieningen en bestratingen rondom de eigen woningen en woongebouwen. Het maximumbedrag dat woningcorporaties in leefbaarheid mogen investeren is vervallen. We hebben met de gemeenten en de huurdersorganisatie zachte afspraken gemaakt over de inzet van deze budgetten.

4.11.2. Plannen leefbaarheid

Voor 2023 hebben we in ieder geval de herinrichting van de omgeving rondom de woningen en het sociaal pension aan de Kloosterweg in Siebengewald en het sociaal pension aan de Picardie in Gennep opgenomen. Ook gaan we investeren in erfafscheidingen en het herinrichten en veilig(er) maken van achterpaden.

Daarnaast willen we in 2023 investeren in het organiseren van ontmoetingen en het creëren van meer verbondenheid in wijken en buurten.

Gerekend is met investeringen tot ongeveer € 357.000.

5 Financiën

5.1. Winst- en verliesrekening

De belangrijkste inkomstenbronnen van Destion zijn de huuropbrengsten en de verkoopopbrengsten van bestaande huurwoningen. De verkoopopbrengsten hebben een grote invloed op de financiële mogelijkheden en dus de meerjarenprognose en de winst- en verliesrekening van Destion. De omvangrijkste uitgaven van Destion bestaan uit belastingen, onderhoudskosten, duurzaamheid, rentekosten en bedrijfslasten.

5.2. Financiële meerjarenprognose (FMP)

De financiële meerjarenprognose (FMP) van Destion is opgesteld met de software van Wals. Deze FMP laat op basis van de oorspronkelijke parameters en uitgangspunten een stabiel beeld zien. Daarbij hebben we inkomsten en uitgaven al jaren zodanig ingericht dat de solvabiliteit en kasstromen voldoende en stabiel zijn. De jaarlijkse operationele kasstromen en ratio's, voldoen aan de voorwaarden die de Raad van Commissarissen en het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (WSW) daaraan stellen.

Aan de financiële meerjarenprognose liggen de strategische uitgangspunten van het ondernemingsplan 2018-2022 "Mensenwerk" ten grondslag. Daarin hebben we onder andere zorgvuldig beoordeeld welke ingrepen er de eerstvolgende jaren nodig zijn en welk onderhoud er aan gebouwen en installaties nodig is. Ook het kosteloos aanbrengen van de zonnepanelen op de bestaande huurwoningen is daarin verwerkt. Verder is in de FMP vanaf 2028 het vervangen van cv-toestellen door hoge temperatuur warmtepompen opgenomen. Deze maken het mogelijk om van het bestaande radiatorensysteem gebruik te maken.

In de FMP is ook rekening gehouden met bouwprojecten die we in de aankomende jaren wellicht kunnen realiseren. Ook wanneer de doorgang van deze projecten nog onzeker is. Hierdoor is er financiële ruimte die het mogelijk maakt om op nieuwe ontwikkelingen te anticiperen. Het aantal te verkopen woningen (vijftien), hebben we met enige voorzichtigheid bepaald. In het afgelopen jaar zagen we dat de opbrengst van de verkoop van woningen hoger lag dan was begroot. Op dit moment zien we de koopwoningmarkt afkoelen en is het de vraag wat de gevolgen hiervan zijn. De verrekening van de verstrekte kortingen bij Slimmer Kopen®-woningen, levert bij doorverkoop van deze woningen extra opbrengsten op.

Coalitieakkoord 2021-2024 en Nationale Prestatieafspraken

In het regeerakkoord heeft het kabinet opgenomen dat de verhuurderheffing wordt afgeschaft. Daarvoor maken ze wel bindende (nationale) prestatieafspraken met corporaties zodat de investeringscapaciteit die door de afschaffing ontstaat, gebruikt wordt voor de bouw van flexwoningen, betaalbare huurwoningen, renovatie, verduurzaming en voor de leefbaarheid in de wijken. Waar nodig krijgen corporaties projectsteun. De woningcorporaties brengen deze steun met elkaar op, op basis van de waarde van hun woningbezit. Het is voor Destion dan ook zaak om de vrijkomende middelen volop in te zetten voor de genoemde doelen in de prestatieafspraken.

Verder heeft de regering aangegeven dat de huren van de sociale huurwoningen voor mensen met een lager inkomen worden verlaagd en de huur voor mensen met een hoger inkomen stapsgewijs wordt verhoogd tot de marktconforme huur. Om zittende corporatiehuurders in grondgebonden woningen een start te geven op de koopmarkt, krijgen ze de kans om hun woning onder bepaalde voorwaarden te kopen.

Dit akkoord heeft grote gevolgen voor de toekomst van woningcorporaties, maar vooral ook voor de huidige FMP. Gelijktijdig met het opstellen van de FMP 2023 – 2031 zullen we een FMP-NP opstellen. In de eerste gaan we uit van de nu bekende en wettelijke opgaven, in de tweede worden de voornemens zoals die zijn opgenomen in de Nationale Prestatieafspraken zo goed als mogelijk verwerkt.

5.3. Marktwaaarde vastgoedportefeuille

De activawaaarde van Destion is bepaald op basis van de light-versie van het marktwaarderingshandboek van de Autoriteit woningcorporaties. Deze methodiek is voor de bepaling van de balanswaarde verplicht. Het handboek voor 2023 wordt pas aan het einde van het jaar gepubliceerd. Daarom houden we nu de parameters en cijfers uit het actuele handboek aan. Op basis hiervan komt het balanstotaal eind 2023 uit op € 376.874.000.

5.4. Huurbeleid

Woningcorporaties kunnen de huren op basis van het door de overheid vastgestelde Huurbeleid aanpassen. In voorgaande jaren schreven we al dat het niet verstandig is om – zoals gebruikelijk was - uit te gaan van een jaarlijkse huurverhoging op basis van inflatie. En dat blijkt nu dan ook het geval te zijn.

Voor alle huurders van sociale huurwoningen geldt in 2023, 2024 en 2025 dat de huur niet meer wordt verhoogd op basis van de inflatie, maar op basis van de loonontwikkeling. De huurstijging zal een half procent lager zijn dan de gemiddelde stijging van de CAO-lonen in het voorgaande jaar.

In de voorgaande jaren hebben we al een gereserveerd verhogingsbeleid ingerekend én gevoerd. Destion hanteert in 2023 in ieder geval een huurverhogingsbeleid dat past bij de doelgroep en bijdraagt aan het betaalbaar houden van de huurwoningen. De huurder staat wat Destion betreft daarbij nog altijd centraal.

5.4.1. *Huurharmonisatie*

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

5.5. Huurachterstanden

De huurachterstanden bij Destion zijn laag en het gevolg van een actief huurincassobeleid. De afgelopen jaren lag de huurachterstand gemiddeld rond de 0,3%. Huurders kunnen bij Destion kiezen uit verschillende huurbetalingsmogelijkheden. Men kan kiezen voor automatisch afschrijven op verschillende datums of maandelijks een factuur ontvangen en zelf via de bank betalen. Met een snelle, zakelijke, en vooral persoonlijke benadering bij betalingsproblemen, willen we voorkomen dat de huurders in onoverzichtelijke situaties terecht komen. We benaderen de huurders, waarvan we denken dat ze in betalingsproblemen terecht dreigen te komen, tijdig met de vraag of zij begeleiding of financiële hulp nodig hebben. Een huurder kan onder voorwaarden gebruik maken van een renteloze betalingsregeling.

5.6. Huurstijging

In de financiële meerjarenprognose houden we voor alle toekomstige jaren rekening met een jaarlijkse huurverhoging van 1% voor alle woningen en gebouwen. Ook voor 2023 rekenen we met een huursomverhoging van 1%. Onduidelijk is nu nog wat het wettelijk toegestane jaarlijkse huurverhogingspercentage op 1 juli 2023 wordt. Zoals we eerder al schreven, staat de betaalbaarheid van de woningen voor onze huurders voorop.

Overigens wordt er in de Nationale Prestatieafspraken gesproken over een wettelijke huurverlaging in 2024. Om de huur voor huurders met een laag inkomen te verbeteren krijgen huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 550 (prijspeil 2020).

Destion onderschrijft het belang van het betaalbaar houden van de sociale huurwoningen, maar mist in deze maatregel de aandacht voor de grote kwaliteitsverschillen van de woningen. Ook vinden we het kwalijk dat er geen aandacht is voor vermogende sociale huurders (voormalige eigen-woningbezitters), die met deze maatregel financieel enorm worden ondersteund.

5.7. Verkoopbeleid bestaande huurwoningen

Destion heeft met goedkeuring van het ministerie van BZK, in 2009 het verkoopbeleid voor 545 woningen vastgesteld. We hanteren dit beleid nog steeds voor de verkoop van bestaande gezinshuurwoningen. Van de gelabelde 545 verkoopwoningen, zijn er op dit moment nog ongeveer 291 woningen te koop. (Het precieze aantal hangt af van wanneer de notariële overdracht plaatsvindt.) Deze woningen zijn voor alle zittende huurders met huurderskorting te koop. Wanneer de zittende huurder de woning niet koopt, kan deze blijven huren en rekenen op dezelfde dienstverlening en onderhoud als andere huurders. Zodra een huurder de huurovereenkomst van een woning uit het verkoopbeleid beëindigt, bieden we deze woning te koop aan.

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

Ondanks dat we zien dat de woningmarkt afkoelt, houden we in de begroting 2023 rekening met de verkoopopbrengst van vijftien willekeurig geselecteerde woningen volgens de koopconstructie Slimmer Kopen[®] en geen reguliere verkopen. De volledige verkoopopbrengst in 2023 wordt geraamd op € 2.191.000. Wanneer woningen regulier worden verkocht, levert dat een hogere verkoopopbrengst op.

5.8. Verhuurderheffing

De verhuurderheffing wordt in 2023 afgeschaft. "In ruil" voor het afschaffen van de verhuurderheffing zijn nationale prestatieafspraken gemaakt tussen het Rijk, VNG, Woonbond en Aedes namens de corporatiesector.

5.9. Saneringsheffing, projectsteun en obligoverplichting

De sanering- en projectsteunfondsen en heffingen worden uitgevoerd door de Autoriteit woningcorporaties. De saneringsbijdrage wordt niet meer afzonderlijk bij de corporaties geheven maar is vervangen door een WSW-obligoverplichting. Deze is 0,0167% van de gewaarborgde leningen door het WSW. Dit komt voor 2023 uit op een obligoverplichting van € 102.000.

5.10. Vennootschapsbelasting (vpb) woningcorporaties

Ondanks het feit dat woningcorporaties non-profit organisaties zijn, moeten ze over al hun verhuuractiviteiten vennootschapsbelasting betalen. Volgens onze berekeningen komt de vennootschapsbelasting in 2023 uit op ongeveer € 1.470.000.

5.11. Financiële prognose 2023

Deze financiële prognose bestaat uit een winst- en verliesrekening, liquiditeitsprognose, prognose overige bedrijfslasten en een prognose van de balansontwikkelingen. Voor het opstellen van de financiële prognoses hanteren we de meest recente leidraad van het marktwaardehandboek.

5.12. Nieuwbouwprognose

5.12.1. Huurwoningen en andere huurobjecten

In 2023 staat de oplevering van twee bouwprojecten gepland die in 2020 al waren begroot en waarmee we door verschillende omstandigheden pas in 2022 begonnen zijn. Verder hopen we met enkele langlopende woningbouwprojecten – eerder al begroot in 2022 - in 2023 te starten. Van enkele projecten blijft de startdatum door procedurele vraagtekens onzeker en dus ook of ze binnen de planning worden gerealiseerd. Omdat de bouwkosten nog steeds fors stijgen, hebben we de eerdere budgetten wederom hierop aangepast. De nieuwe geplande sociale huurwoningbouwprojecten die in de onderstaande tabel zijn weergegeven, hebben een start in 2023 en worden hopelijk uiterlijk in 2024 opgeleverd.

De bouw van 11 appartementen in Milsbeek, waarvan we hadden verwacht dat die pas in 2023 zou starten, is al in 2022 gestart. Door het uitblijven van andere begrote projecten brengt deze verplaatsing geen financiële problemen met zich mee.

Nieuwbouwprojecten huurwoningen 2023

Project	Start	Oplevering	Kosten
<i>Overloop vanuit begroting 2020</i>			
4 levensloopbestendige woningen Köstersplein, Siebengewald (2 ^e fase)	2022	2023	██████
3 levensloopbestendige woningen Antoniusstraat, Ven-Zelderheide	2022	2023	██████
			██████
<i>Begroting 2023</i>			
11 appartementen Rijksweg, Milsbeek	2023	2023/2024	██████
8 levensloopbestendige woningen Draaischijf, Milsbeek	2023	2023/2024	██████
5 levensloopbestendige woningen Kalboerstraat, Gennep	2023	2024	██████
2 appartementen Kalboerstraat, Gennep	2023	2024	██████
15 levensloopbestendige woningen Kalboerstraat, Gennep (OVV)	2023	2024	██████
6 appartementen Kerkplein, Middelaar (OVV)	2023	2024	██████
60 flexwoningen gemeente Mook en Middelaar en Bergen (OVV)	2023	2024	██████
			██████
Totaal			14.850.000

5.12.2. Maatschappelijk vastgoed

Voor 2023 is een nieuw maatschappelijk vastgoedproject opgenomen. Nu door de veranderende woningmarkt ook de particuliere bouw op de Kalboerhof wat onzekerder wordt, hebben we voor de zekerheid de realisatie van alle woningen én de gezamenlijke ontmoetingsruimte in onze begroting opgenomen.

Ook voor dit soort voorzieningen geldt namelijk dat de bouwkosten explosief stijgen.

Maatschappelijk vastgoed 2023

Project	Start	Oplevering	Kosten
<i>Begroting 2023</i>			
Gezamenlijke ontmoetingsruimte Kalboerstraat, Gennep	2023	2024	██████
Totaal			██████

5.13. Leefbaarheidsprognose

Voor leefbaarheid hebben we in 2023 een totaal budget van € 357.000 gereserveerd. Er zijn op dit moment nog geen uitgewerkte of harde leefbaarheidsplannen gemaakt. Deze worden gedurende het jaar 2023 gemaakt, waarbij we erop toezien dat de uitgaven binnen de wettelijke criteria blijven (art. 48 lid 1 en art 51 BTIV).

5.14. Treasury

De leningenportefeuille van Destion bestond in september 2022 uit 24 kortlopende en langlopende leningen op basis van fixe, annuïtaire en lineaire afschrijvingen, met een totale omvang van € 57.950.000. Het gemiddelde rentepercentage lag op dat moment op 2,79%, vorig jaar was dat 2,89%. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 16 jaar. In 2023 expireert er één lening. Destion maakt geen gebruik van derivaten of gelijkwaardige financieringsproducten. De renteverdeling van de leningenportefeuille is als volgt opgebouwd.

Leningenportefeuille september 2022 (in euro's)

Rentepercentage	Gem. rentepercentage	Oktober 2022	Oktober 2021
Roll-over (1-maands Euribor)	-0,028%	3,0 miljoen	3,0 miljoen
Tot 0%	-0,13%	1,7 miljoen	1,9 miljoen
Van 0% tot 1%	0,38%	4,8 miljoen	5,0 miljoen
Van 1% tot 2%	1,68%	11,2 miljoen	11,7 miljoen
Van 2% tot 3%	2,49%	4,6 miljoen	4,9 miljoen
Van 3% tot 4%	3,50%	11,7 miljoen	12,8 miljoen
Van 4% tot 5%	4,28%	14,8 miljoen	15,3 miljoen
Van 6% tot 7%	6,14%	6,1 miljoen	6,8 miljoen
Totaal	2,79%	57,9 miljoen	61,4 miljoen

5.15 Balansprognose 2023

In de balansprognose 2023 zijn alle investeringen voor nieuwbouw en additionele investeringen verwerkt. Ook de leningenportefeuille wordt met deze investeringsactiviteiten uitgebreid. Het gerealiseerde jaarresultaat komt ten goede aan het eigen vermogen. Het balanstotaal komt op basis van marktwaarde uit op € 376.874.000. Het eigen vermogen bedraagt € 305.016.000. De solvabiliteit komt daarmee uit op 80,93%.

Balans volgens de marktwaardewaardering

Balansprognoses 2023 versus prognose 2022	2023	2022
Materiële vaste activa* (onroerende zaken in exploitatie)	373.119.000	296.198.000
Financiële vaste activa	1.438.000	2.839.000
Totaal vaste activa	374.557.000	299.036.000
Voorraden	0	0
Overige vorderingen	317.000	392.000
Totaal vlottende activa	317.000	392.000
Liquide middelen	2.000.000	2.000.000
Totaal activa	376.874.000	301.428.000
Eigen vermogen begin	298.984.000	231.657.000
Resultaat	6.032.000	2.085.000
Eigen vermogen eind	305.016.000	233.742.000
Waarborgsommen	4.000	4.000
Leningen kapitaalmarkt	61.609.000	60.247.000
Nieuwe leningen	12.477.000	8.232.000
Aflossingen bestaand	-5.275.000	-3.455.000
Totaal langlopende schulden	68.811.000	65.024.000
Totaal kortlopende schulden	3.043.000	2.658.000
Totaal passiva	376.874.000	301.428.000

Opmerking:

De materiële vaste activa wijkt ten opzichte van de begroting 2022 fors af. Dit is het gevolg van aangepaste parameters in het Handboek Marktwaardering 2021 van het ministerie van BZK. Er wordt gerekend met dit handboek van 2021 omdat het handboek 2022 nog niet bekend is. Deze wordt pas aangeleverd bij de beoordelingen voor de jaarrekening 2022.

6 Begroting 2023

6.1. Uitgangspunten begroting 2023

In deze begroting 2023 en de financiële meerjarenprognose 2023–2032, zijn alle te verwachten inkomsten en uitgaven voor zover bekend opgenomen. Bij deze begroting op marktwaarde worden alle activa en de nieuwbouwprojecten op marktwaarde doorgerekend en ontstaat de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille.

Met deze begroting ontstaat een jaarresultaat van € 6.032.000. Dit resultaat wordt gesaldeerd op het eigen vermogen.

6.2. Winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening volgens de marktwaarde waardering

Begroting baten en lasten 2023 versus 2022	2023	2022
1. Huurontvangsten	17.893.000	17.484.000
2. Leveringen en diensten	400.000	350.000
3. Geactiveerde kosten eigen bedrijf	10.000	10.000
4. Overige opbrengsten	10.000	10.000
5. Verkoop woningen op marktwaarde	30.000	346.000
Bedrijfsopbrengsten	18.343.000	18.200.000
6. Afschrijvingen activa ten dienste van	86.000	52.000
7. Lonen en salarissen	1.610.000	1.601.000
8. Sociale lasten	494.000	506.000
9. Kosten onderhoud	7.911.000	3.993.000
10. Leefbaarheidsuitgaven	357.000	353.000
11. Obligoheffing WSW +verhuurderheffing (2022)	93.000	2.301.000
12. Overige bedrijfslasten	2.714.000	2.577.000
Bedrijfslasten	13.265.000	11.384.000
Saldo	5.078.000	6.816.000
13. Rentebaten/Rentekosten/Obligoheffing	12.000	-10.000
14. Rentelasten	-1.855.000	-1.782.000
Saldo financiële baten en lasten	-1.843.000	-1.792.000
15. Buitengewone lasten (vennootschapsbelasting)	-1.470.000	-2.864.000
Jaarresultaat	1.765.000	2.160.000
16. Marktwaardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.267.000	-75.000
Mutatie eigen vermogen	6.032.000	2.085.000

6.2.1. *Toelichting op de winst- en verliesrekening*

1. De huurontvangsten zijn afgeleid van de maand september 2022 en een huurprijsverhoging van 1% op 1 juli 2023. Voor nieuw te bouwen huurwoningen is rekening gehouden met de opleverdatum van de opgenomen nieuwbouwprojecten. Bij de huurontvangsten is geen rekening gehouden met huurharmonisatie bij mutatie van de woningen en individuele investeringen.
2. De leveringen en diensten zijn de ontvangen voorschotten voor servicekosten bij verschillende appartementencomplexen en de brede scholen.
3. Vergoedingen voor diverse uitvoerings- en beheerdiensten die wij aanbieden bij WMO-aanvragen en externe dienstverlening.
4. Doorberekende administratiekosten bij servicekosten en overige werkzaamheden.
5. Voor 2023 is rekening gehouden met de verkoop van vijftien woningen via de Slimmer Kopen^o-regeling met een verkoopprijs van € 146.000. Bij deze verkopen wordt de verandering in de marktwaarde verrekend. Afhankelijk van de verkochte woning is de marktwaarde hoger of lager dan de verkoopprijs.
6. Lineaire afschrijvingen van het kantoorgebouw en de kantoor-inventaris.
7. Totaal aan lonen en salarissen. Hierbij is uitgegaan van de salarissen van de te verwachten nieuwe organisatie-inrichting vermeerderd met de te verwachte indexeringen. In deze post is ook het honorarium van de directeurbestuurder opgenomen.
8. Sociale lasten van de bedrijfsvereniging, alsmede de pensioenlasten. Voor 2023 zijn de percentages van het voorgaande jaar aangehouden.
9. In de onderstaande onderhoudskosten zijn de salarissen (€ 130.000) van de eigen onderhoudsmedewerkers in mindering gebracht. Deze wijken daarom af van de in hoofdstuk 4.3 genoemde onderhoudskosten.

Kosten onderhoud	2023	2022
Dagelijks onderhoud	974.000	884.000
Instandhoudingsonderhoud en contractonderhoud	6.937.000	3.109.000
	7.911.000	3.993.000

10. Voor leefbaarheidsuitgaven is een algemeen budget opgenomen van € 357.000.
11. Obligoheffing WSW op de verplicht afgesloten obligolening.
12. De overige bedrijfslasten staan in onderstaande tabel gespecificeerd.

Overige bedrijfslasten	2023	2022
Directe bedrijfslasten	1.856.000	1.786.000
Overige personeelskosten	110.000	126.000
Toezicht en huurdersparticipatie	134.000	114.000
Huisvestingskosten	52.000	48.000
Algemene kosten	562.000	503.000
	2.714.000	2.577.000

13. De rentevergoedingen van de banken waren negatief maar gaan naar verwachting weer naar positief. Met te activeren rente op nieuwbouwprojecten is geen rekening gehouden.
14. Dit zijn de werkelijke rentelasten van de bestaande leningen per 1 januari 2023 en leningen die in de loop van 2023 moeten worden afgesloten voor herfinanciering en de financiering van de nieuwbouwprojecten.
15. De opgenomen last voor de vpb is de werkelijk in 2023 te betalen vennootschapsbelasting.

Buitengewone baten en lasten	2023	2022
Vennootschapsbelasting	1.470.000	2.864.000

16. Waardemutaties van het vastgoed. Deze worden vooral veroorzaakt door de ontwikkelingen van de markt. De berekeningen zijn gebaseerd op de parameters uit het handboek 2021. Ook de nieuwbouwwoningen in exploitatie worden beoordeeld op de marktwaarde en dat brengt ook weer waardeveranderingen (onrendabele toppen) met zich mee. De marktwaarde van deze woningen wordt toegevoegd aan de balans (Activa MVA) en de mutaties worden hierin meegenomen.

6.3. Begroting overige bedrijfslasten

Begroting overige bedrijfslasten 2023 versus begroting 2022	2023	2022
Overige bedrijfslasten		
Belastingen	1.236.000	1.226.000
Verzekeringen	220.000	210.000
Kosten leveringen en diensten	400.000	350.000
Directe bedrijfslasten	1.856.000	1.786.000
Reiskosten	20.000	35.000
Cursuskosten	75.000	75.000
Werkkostenregeling	7.500	7.500
Overige personeelskosten	7.700	8.200
Personeelskosten	110.200	125.700
Raad van Commissarissen	57.000	57.200
Vergader- en representatiekosten	2.500	2.000
Overige kosten (bijdrage VTW)	27.500	13.700
Huurdersraad	47.000	40.600
Kosten Toezicht en huurdersparticipatie	134.000	113.500
Facilitair onderhoud	32.000	32.900
Assuranties en belastingen	3.200	3.500
Brandstof en elektra	10.000	10.000
Overige huisvestingskosten	6.700	2.000
Huisvestingskosten	51.900	48.400
Kantoorbenodigdheden	10.000	15.000
Porti en telefoon	33.000	34.400
Onderhoud en dienstverlening kantoorinventaris, computerpakketten en netwerkbeheer	95.300	67.000
Automatiseringskosten primaire systeem SaaS en ERP	103.000	103.000
Tijdschriften en abonnementen	16.000	18.600
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	14.000	25.000
Accountantskosten (controle jaarrekening, fiscale balans)	65.000	60.000
Externe advieskosten	70.000	40.000
EI-label advieskosten	40.000	22.000
Kosten vervoermiddelen	35.000	35.200
PR en communicatie	50.000	50.000
Overige algemene kosten	30.000	33.000
Algemene Kosten	561.300	503.200
I Overige bedrijfslasten	2.713.400	2.576.800
II Lonen en salarissen	1.610.400	1.600.800
III Sociale lasten	493.400	506.100

7 Liquiditeitsbegroting 2022

7.1. Uitgangspunten liquiditeitsbegroting 2022

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

7.2. Liquiditeitsbegroting

Liquiditeitsbegroting	2023	2022
1. Saldo liquide middelen	2.000.000	2.700.000
Ontvangsten		
2. Huurontvangsten	17.888.000	17.481.000
3. Vergoedingen en mutaties balansposten	624.000	442.000
4. Rente	12.000	8.000
5. Leningen kapitaalmarkt	12.477.000	8.232.000
6. Verkoop woningen verkoopbeleid	2.191.000	2.061.000
Totaal ontvangsten	33.192.000	28.224.000
Uitgaven		
7. Nieuwbouw en herstructurering	8.706.000	7.905.000
8. Annuïteiten	5.319.000	5.283.000
9. Algehele aflossing leningen	1.800.000	0
10. Belastingen	1.236.000	1.226.000
11. Verzekeringen	220.000	210.000
12. Beheerkosten	3.361.000	3.273.000
13. Vennootschapsbelasting en obligoheffing	1.563.000	5.166.000
14. Onderhoud	8.041.000	3.993.000
15. Leefbaarheidsuitgaven	357.000	353.000
16. Investeringen kantooromgeving	333.000	215.000
17. Investeringen duurzaamheid en verbetering	2.256.000	1.300.000
Totaal uitgaven	33.192.000	28.924.000
Saldo liquide middelen	2.000.000	2.000.000

7.2.1. *Toelichting op de liquiditeitsbegroting 2023*

1. Voor het beginsaldo is het te verwachten saldo per 1 januari geprognoseerd. Dit wordt zo door het Walsbegrotingssysteem aangehouden. Voor de volgende jaren wordt een minimum van € 2 miljoen geprognoseerd.
2. Voor de berekening van de huurontvangsten is met de huren van september 2022 gerekend. Voor 1 juli 2023 is rekening gehouden met een huurprijstijging van 1%. Voor de nieuwbouw is rekening gehouden met op te leveren projecten, voor huurharmonisaties en additionele investeringen zijn geen huurontvangsten ingerekend.
3. Ontvangen vergoedingen servicekosten en overige administratiekosten.
4. Er wordt rekening gehouden met weer een rentevergoeding op de bank-, spaar- en beleggingsrekeningen.
5. Hier zijn de nieuw aan te trekken kapitaalmarktleningen opgenomen voor de bouw van nieuwbouwprojecten en de herfinanciering van leningen die expireren.
6. Voor de verkoop van woningen zijn voor 2023 vijftien woningen opgenomen via de Slimmer Kopen[®]-regeling met een verkoopprijs van € 146.000.
7. Hier zijn de uitgaven (kasstromen) berekend van de nieuwbouwprojecten en herstructureringen voor 2023.
8. Rente en aflossingen van de lopende kapitaalmarktleningen.
9. In 2023 expireert er één lening die geherfinancierd zal worden.
10. De onroerende zaakbelastingen, reinigingsrechten en waterschapslasten van de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar.
11. De verzekeringspremies voor de uitgebreide gevarenverzekering (o.a. brand/storm, water en zonnepanelen) voor de woningen en het maatschappelijk vastgoed. Alsmede de aansprakelijkheidsverzekering en goed werkgeverschap.
12. De beheerkosten volgens de specificatie 'overige bedrijfslasten', exclusief directe bedrijfslasten.
13. De te betalen vennootschapsbelasting in 2023 is berekend op € 1.470.000.
14. De totale kosten overeenkomstig de onderhoudsbegroting (dagelijks onderhoud, contractonderhoud, instandhoudingsonderhoud en de onderhoudskosten voor groot onderhoud).
15. Voor leefbaarheidsuitgaven is gerekend met een algemeen budget van € 357.000.
16. Dit zijn de kosten voor investeringen in en rondom het kantoor van Destion.
17. Een bedrag van € 2.000.000 is gereserveerd voor investeringen in zonnepanelen en eventuele andere duurzaamheidsingrepen.

8 Profiel Destion

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