

Toekomstperspectief

2016 - 2025



Inhoudsopgave

Toekomstperspectief

1.1 Inleiding	5
1.2 Visie	5
1.3 Missie	5
1.4 Wat gaan we doen?	6
1.5 Hoe gaan we dit doen?	7
1.6 Met wie gaan we dit doen?	7

Jaarplan 2016; “De nieuwe werkelijkheid”

1 Inleiding	10
2 Wonen	
2.1 Het passend toewijzen van de primaire doelgroep	11
2.1.1 Effecten passend toewijzen	12
2.1.2 Huisvesten van statushouders	12
2.1.3 Huurprijsbeleid	12
2.2 Betrokkenheid van de (toekomstige) bewoners	13
2.2.1 Klanttevredenheidsonderzoeken	13
2.2.2 Ontwerp nieuwbouw en onderhoud aan woningen	14
2.2.3 Nieuwe behoeften?	14
2.3 Leefbaarheid	14
2.3.1 Dorpsraden	15
2.3.2 Achter de voordeur-aanpak	15
2.3.3 onderhoud eigen groen	15
3 Vastgoed	
3.1 Zorgen voor voldoende woningen	16
3.2 Handhaven van de goede kwaliteit van ons bezit	17
3.2.1 Kennis van ons bezit	17
3.2.2 Nieuwe ontwikkelingen	17
4 Financien	
4.1 Nieuwe regelgeving	19
4.2 Treasury jaarplan	19

5 Bedrijfsvoering	
5.1 Organisatie	20
5.2 Organisatie in control	21
5.3 Verbeteren van processen	21
5.3.1 Vraag gestuurd onderhoud	22
5.3.2 Betalingsgedrag	22
5.3.3 Optimaliseren telefonie	22
5.3.4 Vernieuwen website	23
5.3.5 Herzieningswet	23
6 Slotwoord	24
Bijlage 1; Rapportage stand van zaken doelstellingen 2016	25
Meerjarenbegroting 2016 t/m 2025	
7.1 Inleiding	28
7.2 Samenvatting	28
7.3 Geconsolideerde balans 2015 t/m 2025	31
7.4 Geconsolideerde resultaatbegroting 2015 t/m 2025	32
7.5 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2015 t/m 2025	33
7.6 Toelichting meerjarencijfers 2015 t/m 2025	34
7.7 Geconsolideerde resultaatbegroting 2016	36
7.8 Toelichting op de geconsolideerde resultaatbegroting 2016	37
7.9 Treasury jaarplan	42
Bijlage 2	
2.1 Kengetallen m.b.t. verhuur/bezit	44
2.2 kengetallen financieel	45
2.3 Analyse van de resultaatbegroting 2016	46
2.4 Analyse van de begroting 2016 vorig jaar en dit jaar	47
2.5 Mutatie eigen vermogen 2016 t/m 2025	48
2.6 Specificatie onderhoudslasten 2016 t/m 2025	49
2.7 Analyse eigen vermogen per 31 december 2015 volgens begroting 2016	50
2.8 Afkortingen en begrippenlijst	51

1.1 Inleiding

We gaan terug naar oktober 2014. De Herziening van de woningwet was nog niet door de tweede kamer. Het eindrapport van de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties moest nog geschreven worden. De vluchtelingenproblematiek was in Nederland nog geen issue. De regionaal vast te stellen nieuwbouwpoging voor Rijnwaarden was nog onbekend. De politieke doelstelling dat Rijnwaarden en Zevenaar vanaf 2018 één gemeente vormen was nog niet geformuleerd. Het begrip 'Passendheidsnorm' was nog onbekend. Wel werd het ondernemingsplan voor de jaren 2015 – 2019 van Vryleve 'Samen verder!' opgesteld.

In het afgelopen jaar is er heel veel gebeurd. Voldoende om inhoudelijk stil te staan bij het toekomstperspectief van Vryleve met een horizon die verder reikt dan het vigerend ondernemingsplan 'Samen verder'. Een toekomstperspectief, zo laten de cijfers van de voorliggende meerjarenbegroting 2016 -2025 ons zien, die aantoont dat we met elkaar de goede weg hebben ingeslagen en er geen reden is om van onze koers af te wijken!

1.2 Visie

Vryleve gaat in Rijnwaarden voor het behoud van de eigenheid van de dorpen en het versterken van het geheel!

Een visie waar we nog steeds geheel achter staan. De fusie tussen Rijnwaarden en Zevenaar verandert daar niets aan. Ons werkgebied ligt in de zes dorpen en zal dat ook blijven. Samen met bewoners en dorpsraden zetten wij ons in voor een optimaal woon- en leefklimaat. Wij gaan er van uit dat de nieuwe gemeente onze visie deelt. Wij zullen deze visie ook als uitgangspunt hanteren bij de te maken prestatieafspraken tussen gemeente en Vryleve.

1.3 Missie

Vryleve zorgt ook in de toekomst voor voldoende, doelmatige en betaalbare woningen, zowel in de koop- als in de huursector voor de mensen die in de dorpen (willen) wonen.

Met de komst van de nieuwe woningwet moeten we onze missie wijzigen. In de nieuwe woningwet is de kerntaak van de corporatie begrensd. Een begrenzing die het noodzakelijk maakt om de koopsector uit onze missie te halen. In principe moeten we ons alleen bezighouden met het bouwen en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met lage inkomens. Onze nieuwe missie wordt:

Vryleve zorgt ook in de toekomst voor **voldoende, doelmatige en betaalbare** woningen in de huursector voor **de mensen** die in de dorpen (willen) wonen.

In de discussie 'wat voldoende woningen zijn' hebben we intussen al wel stappen gemaakt. Stappen samen met de gemeente. De gemeente wiens rol bepalend is voor het al dan niet kunnen realiseren van de benodigde woningen. Op dit moment heeft de gemeente in haar plannen een bescheiden rol voor Vryleve opgenomen. In haar woningbouwprogrammering tot 2020 zijn er voor Vryleve 67 woningen opgenomen, waarvan er reeds 11 gerealiseerd waren. In totaal zou Vryleve dus tot 2020 nog slechts 56 woningen mogen bouwen. Een aantal wat bepaald niet overeenkomt met de 100 stuks die volgens het Strategisch Voorraad Beleid van Vryleve minimaal nodig zijn. Een beeld wat bevestigd wordt door het woningmarktonderzoek wat Atrivé heeft uitgevoerd ten behoeve van de gemeente. Een onderzoek wat als basis dient voor de totstandkoming van de gemeentelijke Woonvisie.

1.4 Wat gaan we doen?

Zoals gemeld in ons ondernemingsplan zullen we de komende jaren:

- zorgen voor voldoende, bij de vraag passende woningen
- benodigde woonfaciliteiten handhaven en waar gewenst uitbreiden
- de goede kwaliteit van ons bezit handhaven
- ons inzetten voor de verbetering van de woonomgeving

We streven ernaar dat het overleg met de gemeente leidt tot een aanpassing van hun woningbouwprogrammering, waardoor deze beter strookt met de onderzoeksresultaten. In onze meerjarenbegroting hebben we hier alvast een voorschot opgenomen. In 2016/2017 hopen we 84 nieuwbouw woningen te bouwen. Grondgebonden kleinere woningen met een huurprijs lager dan € 500,- en met een goede energetische waarde.

De combinatie van langer zelfstandig moeten blijven wonen met zorg aan huis en de vergrijzing die in ons werkgebied sneller gaat dan het landelijk gemiddelde zal waarschijnlijk zijn invloed hebben op de toekomstige woonfaciliteiten. Wij hopen daar met de in voorbereiding zijnde 'zorgvisie' en onze goede contacten met de diverse zorginstellingen en belangenbehartigers tijdig en goed in te kunnen spelen.

Uit de vele discussies die in de sector zijn gevoerd naar aanleiding van de parlementaire enquête en de Nieuwe Woningwet is wel duidelijk naar voren gekomen dat in de sector de juiste verhouding in prijs-kwaliteit nog wel eens werd vergeten. Discussies die ook bij Vryleve zijn en worden gevoerd. Dit heeft onder andere geleid tot het besef dat wij nog nadrukkelijker dan we de afgelopen jaren al deden steeds de prijs-kwaliteitsverhouding mee moeten wegen in onze besluiten en het zoeken naar alternatieve mogelijkheden qua materiaalgebruik en technieken.

Onze inzet in het verbeteren van de woonomgeving wordt gelimiteerd in de Nieuwe Woningwet. Op dit moment is gesteld dat maximaal € 125,- aan leefbaarheid uitgegeven mag worden per VHE.

De benoemde activiteiten zoals woonmaatschappelijk werk, achter-de-voordeuraanpak, bestrijden van overlast en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving passen wel goed in hetgeen wij altijd hebben gedaan en willen doen.

1.5 Hoe gaan we dit doen?

Zoals aangegeven in het ondernemingsplan vervolgen we onze koers. De weg die we zijn ingeslagen wordt gewaardeerd. Dit betekent dat we dicht bij de klant willen staan, flexibel zijn in het zoeken naar oplossingen, open staan voor initiatieven en daarin graag meedenken. Wij beseffen dat onze klant maatwerk wil, gehoord wil worden, maar ook beseft dat niet alles kan.

Belangrijk hierbij zijn/is:

- goedlopende primaire processen
- een goede financiële positie
- een goede communicatie

De primaire processen lopen goed, natuurlijk kan het altijd beter, maar in beginsel verlopen de processen goed. Zo is de leegstandsduur aanzienlijk afgenomen. De overstap naar procesmatig werken verloopt gaat eigenlijk heel vloeiend en vanzelfsprekend. Een overstap die ook medebepalend is voor het goede verloop.

Onze financiële positie is goed. De genomen maatregelen en het steeds bewuster afwegen in het kader van prijs-kwaliteit werpt zijn vruchten af. De voorliggende meerjarenbegroting laat ook zien dat we ondanks een duidelijke toename van ons investeringsprogramma in 2021 voldoen aan de norm van maximaal 45 K aan vreemd vermogen per Vhe.

Goede communicatie is het smeermiddel van de organisatie. Zowel in- als extern. Een belangrijk voordeel van het procesmatig werken is dat over 'afdelingen' heen een activiteit besproken en uitgevoerd wordt. Persoonlijk direct contact blijft voor ons heel belangrijk, vandaar dat we geregeld bewonersavonden zullen organiseren in de verschillende dorpen en periodiek overleg willen met van belang zijnde partijen en instellingen. Naast dit persoonlijk contact kunnen we ook niet zonder een goede, toegankelijke site met een 'mijn vryleve' voor de huurders. Een onderdeel die de komende jaren alleen maar verder uitgebreid wordt in toepassingsmogelijkheden voor de huurder en benut kan worden voor informatie-uitwisseling.

1.6 Met wie gaan we dit doen?

'We' is de organisatie Vryleve. Een organisatie die de afgelopen jaren al een afname kende qua aantal medewerkers. Een afname die ook de komende jaren nog verder doorgezet zal worden. Met name op het vastgoed vlak zal er in de komende jaren een afname van werk zijn. Door de verbeterde techniek en kwaliteit van het materiaal neemt met name het dagelijks onderhoud steeds verder af. Wij gaan er van uit dat de combinatie van aanpassing van werkzaamheden en meer aandacht voor toezicht deze afname via natuurlijk verloop zal gaan plaatsvinden.

De Woningwet is duidelijk. Nog meer dan in het verleden is een samenwerking tussen gemeente, Vryleve en ook de Huurders Belangen Vereniging essentieel. Voor deze samenwerking is het ook heel belangrijk dat de HBV sinds eind 2015 weer over een nieuw bestuur beschikt. Onderwerpen als nieuwbouw en verbetering leefomgeving horen in dit overleg zeker thuis. We zijn en blijven ook in overleg met de zorginstellingen, die op verschillende niveaus zorg verlenen aan onze huurders.

Naast de samenwerking met onze collegae-corporaties werken we ook aan een goed netwerk van bedrijven die innovatief bezig zijn op hun disciplines. Die met hun innovaties een bijdrage kunnen geven aan een nog betere prijs-kwaliteitsverhouding.

De nieuwe werkelijkheid

Het Jaarplan 2016



1. Inleiding

De herzieningswet is van kracht, we hebben een nieuwe huisvestingsverordening en met ingang van 1 januari 2016 moet bij het toewijzen ook rekening gehouden worden met de passendheidsnorm. Slechts één zin, maar daarin omsloten de nieuwe werkelijk voor Vryleve. Een werkelijkheid die past bij de koers die we in 2009 hebben ingezet, maar nu door de regelgeving duidelijk is ingekaderd. Vryleve is er primair voor de mensen met een beperkt inkomen!

Ondanks het feit dat deze nieuwe werkelijkheid past bij de door ons ingezette koers, heeft die toch wel de nodige consequenties voor ons dagelijks denken en handelen. Met name in ons primaire proces het verhuren van vrijkomende woningen gaan er behoorlijke veranderingen plaats vinden. We moeten niet alleen meer rekeninghouden met de Europese norm (een inkomen hoger dan de doelgroep, in een sociale huurwoning). Maar ook met de passendheidsnorm welke de huurprijs begrenst voor mensen met een lager inkomen. Onze processen zullen we daar op moeten afstemmen.

Ons beeld dat op basis van de demografische ontwikkelingen en woonwensen van de mensen (die in Rijnwaarden wonen of willen wonen) behoefte is aan met name kleinere, echt goedkope grondgebonden woningen, past ook duidelijk bij de nieuwe werkelijkheid. Goedkoop betekent nu ook daadwerkelijk een juist evenwicht tussen investering en huurprijs, dus een reële prijs-kwaliteitsverhouding. Met deze nieuwbouw verwachten we ook een doorstroom op de woningmarkt te creëren. Grotere woningen die vrij komen omdat de huidige (oudere) bewoners de stap zetten naar deze kleinere woningen. Ons doel is dat deze verwachting en invulling onderdeel gaat worden van de woonvisie die de Gemeente Rijnwaarden in 2016 wil vaststellen.

Deze reële prijs-kwaliteitsverhouding streven we ook na in de verdere uitwerking van ons nieuwe huurprijsbeleid. Een beleid wat gericht is op een gelijke prijs-kwaliteitsverhouding van onze woningen. In vakjargon een vergelijkbare puntprijs.

Dit beleid en de verder uitwerking daarvan zal zeker één van de onderwerpen zijn die op de agenda komt te staan van het overleg tussen Vryleve en de Huurders Belangen vereniging (HBV). Het doet ons deugd dat deze vereniging weer een bestuur heeft met enthousiaste mensen, die zich in willen zetten voor de belangen van de huurders. Zeker nu zij door de Herzieningswet een belangrijk gesprekspartner geworden zijn van de gemeente en Vryleve om te komen tot gezamenlijke afspraken.

Woonstichting Vryleve is financieel gezond en heeft de primaire processen op orde. Dit hebben wij met elkaar bereikt door stap voor stap veranderingen door te voeren, tijdig in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en kansen te zien en te pakken. Met het besef dat we al veel hebben bereikt, dat het zeker nog beter kan en we de hulp van vele andere partijen nodig hebben is dit jaarplan opgesteld.

Lobith,
18 november 2016

Dirk Hoogland
Directeur-bestuurder

2. Wonen

Het huisvesten van mensen met een beperkt inkomen is de belangrijkste taak van Vryleve. Huisvesten conform de daarvoor geldende regelgeving. We hebben gemerkt dat het standaard bespreken van dit onderwerp tijdens bewonersbijeenkomsten enerzijds leidt tot een reëler beeld en anderzijds tot meer begrip/acceptatie met betrekking tot de resultaten van de toewijzing Vragen die leven hebben onder andere betrekking op:

- De kansen op toewijzing van de huidige bewoners van Rijnwaarden
- Het inkomensniveau van de nieuwe huurders
- het aantal nieuwe bewoners wat niet woonachtig was in Rijnwaarden
- problemen die kunnen spelen rondom toewijzingen

Zeker gezien het toenemend aantal statushouders wat we moeten huisvesten is het belangrijk dat we hiermee in 2016 doorgaan

2.0 Methodiek van toewijzen uitleggen tijdens bewonersbijeenkomsten

2.1 Het passend toewijzen van de primaire doelgroep

De regelgeving met betrekking tot het toewijzen is duidelijk toegenomen. Naast de landelijke regelgeving die met name ingaat op het aspect passend hebben we te maken met de plaatselijke huisvestingsverordening, die meer ingaat op de wijze waarop de toewijzing plaats moet vinden en welke volgordes (urgentie) daarbij van toepassing zijn. Gelukkig heeft de wijziging in het Woning Waarderings Stelsel voor Vryleve geen effect gehad op de huidige huurprijzen.

Normen passend toewijzen:

Grootte	Leeftijd	HH-inkomen	Aanvangshuurprijs		
		per jaar	<586,68	<628,76	< 710,68
1-pers.	< AOW-grens	22.100	>= 95 %	< 5 %	
	> AOW-grens	22.100	>= 95 %	< 5 %	
2 pers.	< AOW-grens	30.000	>= 95 %	< 5 %	
	> AOW-grens	30.050	>= 95 %	< 5 %	
> 2 pers.	< AOW-grens	30.000	>= 95 %		< 5 %
	> AOW-grens	30.050	>= 95 %		< 5 %

Daarnaast mag 10 % van de vrijkomende sociale huurwoningen verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874 (prijspeil 2016) en nog eens 10 % aan inkomens met boven de € 39.874,=.

2.1 Onze rapportages zullen aangepast moeten worden om het passend toewijzen goed te kunnen monitoren

2.1.1 Effecten passend toewijzen

Op basis van de toewijzingen in de eerste negen maanden van 2015 hebben we onderzocht wat de invoering van de passendheidsnorm per 1 januari 2016 betekent zou hebben voor de toewijzingen die in die periode hebben plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt dat:

- 70 % van de toewijzingen niet hadden mogen plaatsvinden (te hoge huurprijs)
- Bij 70 % daarvan iemand had gereageerd, die wel in aanmerking zou zijn gekomen
- Toch in 14 % van de vrijgekomen woningen we een probleem gehad zouden hebben

Het is belangrijk dat we goed monitoren wat de consequenties zijn van de invoering van deze nieuwe norm. Neemt de leegstandsduur toe? Heeft het effect op de opzeggingen? Heeft het consequenties voor bepaalde prijscategorieën en/of type woningen? Wat zijn de gevolgen voor woningzoekenden?

2.1.1 Het monitoren van de effecten door de invoering van de nieuwe normen

2.1.2 Huisvesten van statushouders

Als gevolg van de vluchtelingenproblematiek heeft de gemeente besloten om de statushouders die aangewezen zijn voor Rijnwaarden, versneld te huisvesten. Dit gebeurt buiten Vryleve om en op de locaties De Beereboot en de pastorie in Spijk. De feitelijke huisvestingstaak die er ligt voor 2016 is het huisvesten van in totaal 35 statushouders. De begeleiding in het toewijzingstraject en de eerste negen maanden van bewoning ligt bij Stichting Vluchtelingenwerk. Hiermee onderhouden wij, net als met de gemeente goed contact. Toch streven we naar een verdergaande samenwerking tussen de gemeente, stichting Vluchtelingenwerk en Vryleve. Waar kunnen we elkaar nog meer helpen in het traject? En hoe kunnen we huidige praktische hobbels voorkomen? Te denken valt hierbij aan huurbetalingen en overname van spullen van de vorige bewoner.

Naast de feitelijke toewijzing zullen wij extra aandacht besteden aan hoe de woning wordt achtergelaten door de vertrekkende bewoner (voorbeeld het achterlaten van vloerbedekking), het inzicht geven in de wijze waarop alles in de woning functioneert en er op letten dat de directe burens kennis kunnen maken met hun nieuwe burens.

2.1.2 Huisvesten van 35 statushouders in samenwerking met gemeente en Stichting Vluchtelingenwerk.

2.1.3 Huurprijsbeleid

Ons streven is erop gericht om, met een kleine marge naar beide kanten, te komen tot gelijke prijs kwaliteitsverhoudingen binnen ons bezit. Dit betekent dat de puntprijs van een woning vergelijkbaar moet worden met de puntprijs van elk andere willekeurige woning in ons bezit. Een streven wat we natuurlijk nooit in één jaar kunnen bereiken. In 2016 willen we, in nauw overleg met de HBV, dit streven meer handen en voeten geven. De invoering en consequenties van het toewijzen op basis

van de passendheidsnorm zal hierin zeker ook een rol spelen. Inzicht krijgen wat dit gaat betekenen voor o.a.:

- de jaarlijkse huuraanpassingen,
- de mogelijkheden tot vraag gestuurd onderhoud
- de aanpak van het scheefwonen

2.1.3 Inzicht krijgen in de verdere uitwerking en effecten van ons huurprijsbeleid

2.2 Betrokkenheid van de (toekomstige) bewoners

In hoeverre men tevreden is over het wonen wordt voor een belangrijk deel bepaald door de mate waarin men betrokken is met de beslissingen die (in dit geval) het wonen aangaan en de mogelijkheid om je mening te kunnen geven over de activiteiten die met het wonen te maken hebben. Dit betekent dat communicatie op diverse niveaus met onze bewoners zeer belangrijk is. Op hoofd/beleidslijnen kunnen we dit gelukkig weer gaan doen met de HBV. Op dorpsniveau kunnen we dit realiseren enerzijds met de dorpsraden en anderzijds door de organisatie (samen met de betreffende dorpsraad) van een bewonersavond in een dorp. Een dergelijke avond willen we in 2016 in minimaal 3 dorpen organiseren.

2.2.0 Het organiseren van een bewonersavond in drie verschillende dorpen

2.2.1 Klanttevredenheidsonderzoeken

In 2015 zijn we gestart met het structureel uitvoeren van klanttevredenheidsonderzoeken. Hierbij bevragen we onze huurders in hoeverre ze tevreden zijn over de kwaliteit van de (primaire) dienst die ze vlak daarvoor van ons hebben afgenomen. Onderwerpen die hierbij aan de orde zijn gekomen zijn o.a.:

- Het nakomen van afspraken
- De kwaliteit van ontvangen informatie
- De aanwezigheid van een medewerker bij bezichtiging
- Het gebruik van de site

Met deze onderzoeken gaan we zeker door, waarbij we aandacht zullen hebben voor de actualiteit en onderzoeken of we de mogelijkheid hebben om dit soort onderzoeken verder te digitaliseren en/of gebruik te maken van 'mijn Vryleve.nl'

2.2.1 Het uitvoeren en verder verbeteren van klantenonderzoek

2.2.2 Ontwerp nieuwbouw en onderhoud aan woningen

We streven ernaar in 2016 te komen tot de realisatie van enkele kleinschalige nieuwbouwprojecten. Nieuwbouw van kleinere, goedkope en grondgebondenwoningen. Maar naast deze kaders is er voor toekomstige bewoners nog heel veel ruimte om mee te denken tijdens de ontwikkelingsfase. De plattegrond van de woning is niet voor niets één van de belangrijkste factoren bepalend voor het woongenot. Net als in Spijk gaan we voor zover dat mogelijk is nieuwe bewoners betrekken bij de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen.

Het voordeel van werkzaamheden in of aan het bestaand bezit is dat de bewoners bekend zijn. Het is duidelijk met wie het overleg plaats moet vinden en vaak weten we hierdoor al de aandachtspunten waar we rekening mee moeten houden.

2.2.2 Tijdig betrekken van de (toekomstige) bewoners bij onze activiteiten

2.2.3 Nieuwe behoeften?

Tijdens bijeenkomsten in dorpen, gesprekken met dorpsraden en individuele bewoners komt steeds vaker het onderwerp aan de orde van mensen die ouder worden, over een koopwoning beschikken, niet meer in staat zijn om goed voor het onderhoud te zorgen dus liever willen huren, maar toch graag in hun woning willen blijven wonen. Een vraag waar wij tot nu toe nooit onderzoek naar verricht hebben, omdat we andere prioriteiten hadden. Het lijkt ons zinvol om te onderzoeken, mede op basis van ervaringen elders in het land, wat de mogelijkheden kunnen zijn.

2.2.3 Onderzoek naar 'verzilverd wonen'

2.3 Leefbaarheid

De Herzieningswet limiteert leefbaarheidsactiviteiten nadrukkelijk. De activiteiten moeten gericht zijn op individuele huurders en plaatsvinden in de directe nabijheid van het bezit. In principe moeten deze activiteiten in overleg met de gemeente bepaald worden. Activiteiten die vallen onder leefbaarheid zijn onder andere:

- achter-de voordeur-aanpak
- bestrijden van overlast
- onderhoud eigen groen
- woonmaatschappelijk werk

Sponsoring is niet toegestaan, behoudens op initiatieven van bewoners in het kader van de leefbaarheid. De kosten van leefbaarheid worden gemaximaliseerd op € 125,= per DAEB-woning.

2.3.0 Sponsorbeleid aanpassen aan nieuwe regelgeving

2.3.1 Dorpsraden

In principe is er nu in elk dorp een dorpsraad actief. Op vele momenten ontmoeten we elkaar, maar meestal op basis van incidenten of bepaalde activiteiten. Uitgaande van 'De nieuwe betrokkenheid', welke ook wordt ondersteund door de HBV is het zinvol om in 2016 met de dorpsraden tot een gestructureerd overleg te komen.

2.3.1 Komen tot gestructureerd overleg met de verschillende dorpsraden.

2.3.2 Achter de voordeur-aanpak

Samen met verschillende instanties werken we er hard aan om onze huurders een optimaal woongenot te bieden. Hierbij hoort niet alleen een accurate aanpak van huurders die overlast veroorzaken. Ook hebben we aandacht voor onze huurders die betalingsproblemen kennen. Aandacht die verder gaat dan het zo snel mogelijk contact leggen bij het ontstaan van een achterstand of het treffen van betalingsregelingen. Ook wordt de mogelijkheid aangeboden tot de inschakeling van een budgetcoach. Ons streven is dat huurders, die zich er echt voor inzetten om achterstanden te verkleinen of niet verder op te laten lopen, niet het huis uitgezet worden.

2.3.2 We streven ernaar om welwillende huurders met een huurachterstand niet het huis uit te zetten.

2.3.3 Onderhoud eigen groen

Op basis van ons groen beleid zijn in 2015 al diverse activiteiten uitgevoerd, die verder voortgang behoeven. In 2016 willen we hiervan de 'vruchten gaan plukken' en de ingezette activiteiten ook gaan afronden. Hierbij kan onder ander gedacht worden aan:

- het koppelen van groen aan grondgebonden appartementen;
- het verbeteren van het onderhoud aan en veiligheid van de achterpaden
- (nieuwe) huurders goed informeren over de wijze waarop het groen onderhouden behoort te worden.

2.3.3.1 Verder uitvoering geven aan het groenbeleid

Daarnaast willen we de huidige huurders goed informeren over de wijze waarop tuinen onderhouden moeten worden. De huidige werkwijze bij slecht onderhouden tuinen leidt niet altijd tot het gewenste resultaat. Wij willen deze werkwijze verbeteren met als doel een gedegen aanpak waardoor bewoners zich ook daadwerkelijk verantwoordelijk voelen voor het tuinonderhoud en zelf de handen uit de mouwen steken zodat de tuin er weer netjes verzorgd uitziet.

2.3.3.2 Werkwijze bij slecht onderhouden tuinen verbeteren.

3. Vastgoed

In ons' toekomstperspectief' wordt aangegeven dat we zullen zorgen voor voldoende, bij de vraag passende woningen en dat we het goede kwaliteit van ons bezit zullen handhaven. Twee duidelijke doelstellingen die bepalend zijn voor dit hoofdstuk van het jaarplan 2016.

3.1 Zorgen voor voldoende woningen

Bij het schrijven van dit jaarplan was er nog geen overeenstemming met de gemeente over het nieuwbouwprogramma voor de komende jaren. Over de vraag bestaat geen meningsverschil, beide hebben we het beeld dat er behoefte is aan zo'n honderd sociale huurwoningen. Het probleem wat nog speelt is dat het huidige bouwprogramma, zoals dat is afgestemd met de provincie, niet overeenstemt met de vraag. In dit programma is nog ruimte voor 56 sociale huurwoningen. Door deze tegenstrijdigheid ontstaan er snel discussies bij projectvoorstellen. We streven ernaar snel tot een vergelijk te komen.

3.1.1 Komen tot overeenstemming met de gemeente over de nieuwbouwprogrammering

Voor het jaar 2016 hopen we te kunnen starten met een tweetal nieuwbouwprojecten. De eerste bestaat uit **14 woningen aan de Graaf Reinaldstraat in Lobith**. Over dit project zijn we in het voorjaar 2015 in overleg getreden met de gemeente. Belangrijke gespreksonderwerpen in dit overleg zijn:

- het inpassen van dit project in de nieuwbouwprogrammering (past niet in het stoplichtenmodel)
- de gewenste goothoogte is niet conform het huidige bestemmingsplan (max. 3.60m)
- gemeente wil graag hun stukje grond 'de meermarkt' ook ontwikkeld zien

Indien de verschillende gespreksonderwerpen leiden tot aanzienlijke vertraging in de mogelijke start van het project dan wordt overwogen om een snelle start te maken op de beschikbare locatie Vierkenschhof. Hier zouden we in principe zo kunnen starten.

Het tweede project bestaat uit **nieuwbouw in Herwen**. Op basis van enkele bewonersavonden in Herwen bleek voldoende animo voor de realisatie van nieuwbouw in Herwen. In onze begroting zijn we uitgegaan van de realisatie van een twintigtal woningen. De gemeente is op de hoogte van deze ontwikkelingen, maar een concreet plan is nog niet voorgelegd.

3.1.2 Starten met de realisatie van twee nieuwbouwprojecten

3.2 Handhaven van de goede kwaliteit van ons bezit

De 34 genoemde nieuwbouwwoningen staan niet in verhouding tot de kleine 1.500 woningen, die we al in ons bezit hebben. Het is een belangrijke opgave om die woningen goed te onderhouden en te zorgen dat die blijven voldoen aan de eisen van de tijd. Een opgave die enerzijds vraagt om kennis van de huidige technologische mogelijkheden. Zowel op het gebied van materiaalgebruik als van innovatieve toepassingen. En anderzijds een goede kennis van de huidige staat van ons bezit. Alleen de combinatie van die twee maakt een goed technisch beheer van ons huidig bezit mogelijk.

3.2.1 Kennis van ons bezit

In 2015 zijn we teveel geconfronteerd met vochtproblemen om te kunnen uitgaan van incidenten. Problemen die in het vaak verleden werden verholpen maar niet opgelost. Op basis van de opgedane ervaringen in combinatie van het soort/leeftijd van het bezit is het zinvol om vast te stellen waar vergelijkbare problemen zich kunnen openbaren en een plan van aanpak vast te stellen om deze problemen gestructureerd op te lossen.

3.2.1.1 Vochtproblematiek in kaart te brengen en een plan van aanpak op te stellen

De afgelopen jaren hebben we flink wat energie gestoken om de basisgegevens in kaart te brengen, hierbij valt te denken aan:

- controleren woningwaardering gegevens
- woningplattegronden
- energielabels
- aanbouwen en bijgebouwen
- technische informatie

Naast deze extra en betrouwbaarder informatie hebben we in de afgelopen jaren ook meer kennis opgedaan van de mogelijkheden van ons geautomatiseerd systeem. De combinatie van beide moet leiden tot een goede benaderbaarheid en controleerbaarheid van de beschikbare gegevens.

3.2.1.2 Bepalen of de beschikbare informatie op de juiste wijze in ons systeem wordt opgeslagen

3.2.2 Nieuwe ontwikkelingen

Onze doelstelling is dat ons bezit in 2020 gemiddeld een energielabel B heeft. Een doelstelling die is gebaseerd op de technische en financiële mogelijkheden van 2012. Die doelstelling gaan we halen en zit ook verwerkt in onze begrotingen. Maar intussen staan de ontwikkelingen, ook op technisch vlak niet stil, we spreken intern al over mogelijkheden van full-electric huizen. Hierbij denken we natuurlijk als eerste aan de realisatie bij nieuwbouw, maar wat zijn de mogelijkheden hiervan bij bestaande bouw? Welk verdienmodel moet/kan hieraan gekoppeld worden.

3.2.2.1 Nader onderzoek naar de mogelijkheden van realisatie van full-electric in zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw

Daarnaast ontstaan er steeds meer nieuwe inzichten en mogelijkheden over de wijze waarop het onderhoud van het bestaand vastgoed plaats kan vinden. Niet alleen met betrekking tot de wijze waarop dat zou kunnen gebeuren, maar ook met betrekking tot het materiaalgebruik. In 2015 hebben we hier al aandacht besteed, maar het is belangrijk om hiermee in 2016 verder te gaan en dit ook verder uit te werken. Dit moet leiden tot een praktisch overzicht van de mogelijke toepasbaarheid hiervan in het bezit van Vryleve.

3.2.2.2 Een overzicht opstellen van de toepasbaarheid van nieuwe inzichten en materialen in ons bezit

Alle partijen zijn het in principe eens over de realisatie van goedkope kleinere grondgebonden woningen ten behoeve van de mensen met een kleinere beurs. De consequenties hiervan met betrekking tot de kwaliteit van de buitenkant en de plattegrond van een dergelijke woning is bepaald nog geen gemeengoed. Dit betekent dat we niet alleen energie moeten stoppen in het zoeken van creatieve oplossingen om te komen tot kleinere plattegronden, maar ook aan de acceptatie bij bewoners en gemeente dat een goedkope woning ook betekent dat de (esthetische) kwaliteit van de woning daarbij aangepast wordt. Acceptatie die dus ook te maken kan hebben met het uiterlijk van de woning als gevolg van alternatieve methoden van nieuwbouw.

3.2.2.3 Bij de ontwikkelingen nadrukkelijk aandacht hebben voor het bewustwordingsproces van bewoners en gemeente met betrekking tot andere kwaliteitsnormen

4. Financiën

In de begrotingen wordt vanzelfsprekend uitgebreid ingegaan op de financiële consequenties van het geen we in 2016 en de komende jaren gaan doen. Ook wordt zichtbaar gemaakt dat de afspraak die we hebben met nu de Autoriteit om uiterlijk in 2021 de norm van maximaal 45 K aan schuldenlast per VHE ok door ons wordt nagekomen. De kasstroomontwikkeling is hierin bepalend. In 2016 hebben we te maken met een licht negatieve kasstroom. De belangrijkste oorzaak is dat we per saldo ruim 2,8 mio investeren, terwijl daar slechts een toename (opname minus aflossing) van onze leningenportefeuille tegenover staan van 0,1 mio. Het gaat dus financieel goed! Met deze constatering zijn we er niet, we gaan op dezelfde voet door!

We zorgen dat we voldoen aan de nieuwe regelgeving en verplichte rapportages en letten scherp op of er nog besparingen te realiseren zijn.

4.1 Nieuwe regelgeving

Op het gebied van de regelgeving verandert er weer het nodige als gevolg van de Herzieningswet. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- invoering van een nieuwe waarderingsmethodiek van ons bezit namelijk op basis van de marktwaarde
- het treasurystatuut zal door de autoriteit goedgekeurd moeten worden

4.1.1 We zorgen dat we tijdig voldoen aan de nieuwe regelgeving conform de Herzieningswet

4.2 Treasury jaarplan

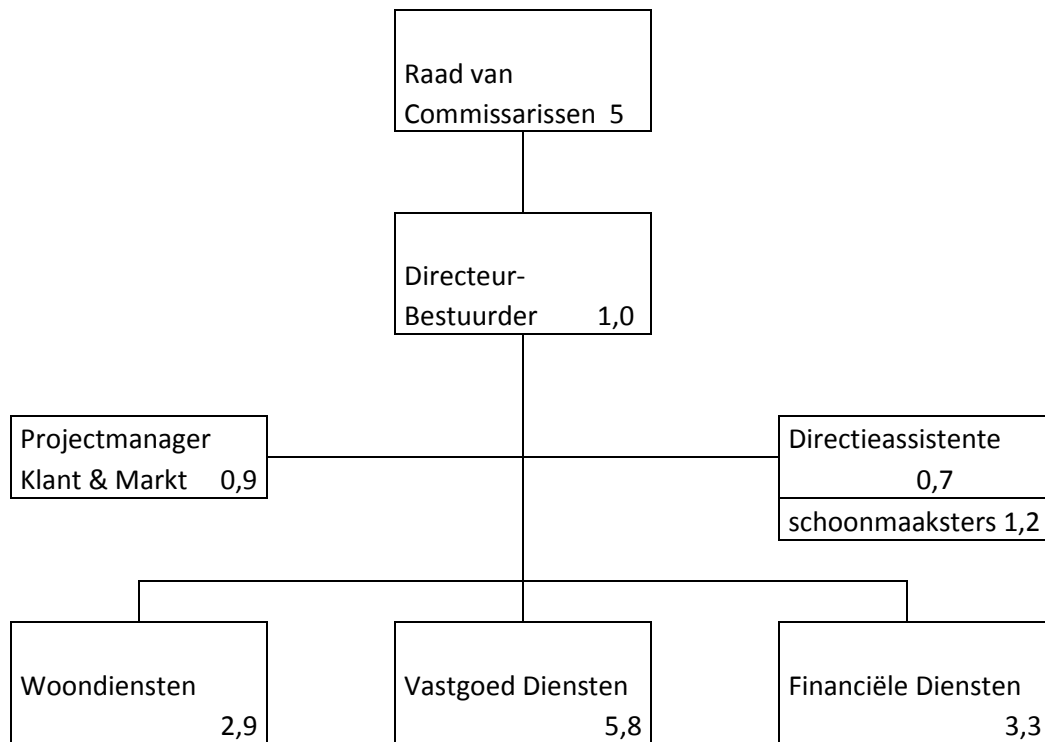
In het begrotingsgedeelte wordt uitvoerig stilgestaan bij wat de huidige inzichten zijn van wat in 2016 uitgevoerd moet worden op het gebied van treasury. Kort samengevat wordt vastgesteld dat:

- op grond van de verwachtingen Vryleve zowel op de korte als de langere termijn geen problemen zal kennen om de benodigde financiering aan te trekken
- er door de goede spreiding van renteleningen sprake is van een gespreid renterisco
- er in 2016 voor 2,5 mio aan leningen aangetrokken zal worden

5. Bedrijfsvoering

We weten onze vrijkomende woningen vlot te verhuren, we voldoen aan de steeds grotere vraag aan informatieverstrekking van externe partijen en eigenlijk onopgemerkt zijn we steeds meer procesmatig gaan werken. De bedrijfsvoering is dus op orde kan geconcludeerd worden. Desondanks hebben de verschillende overleggen met het jaarplan 2016 nog aardig wat verbeterpunten opgeleverd. De belangrijkste hiervan zullen in dit hoofdstuk aan de orde komen.

5.1 Organisatie



In 2016 gaat een medewerker vastgoed met pensioen. Na zijn vertrek in maart zijn er 19 personen werkzaam bij Vryleve en maken ze het aantal uren wat gelijk staat aan 15,8 FTE. De verhouding man – vrouw is dan 10:9 geworden.

In het jaarplan 2015 is dit feit reeds benoemd en aangegeven dat er gewerkt moest worden aan het tijdig herverdelen van de door deze persoon uitgevoerde werkzaamheden omdat er geen sprake zou zijn van vervanging. Dit is voor een grootste gedeelte ook al gebeurd. Binnen de afdeling vastgoed worden nadere afspraken gemaakt hoe het gedeelte met betrekking tot toezicht en inspectie worden herverdeeld.

5.1.1. Binnen vastgoed afspraken maken over herverdeling toezicht en inspectie

De afdeling Financiën neemt het contractbeheer over met betrekking tot het onderdeel servicekosten. Een goed moment om de servicekosten nog beter inzichtelijk en toegankelijk te maken.

5.1.2 Het inzichtelijk maken en toegankelijk maken van de servicekosten

Net als in voorgaande jaren bieden we gedurende het hele jaar een stageplek beschikbaar. In het eerste gedeelte van 2016 hebben we hier al invulling aan kunnen geven en zal de stagiaire bij ons haar afstudeeropdracht schrijven. Deze zal betrekking hebben op de gevolgen van de invoering van de passendheidsnorm op de huurmarkt in Rijnwaarden.

In 2012 heeft er een Integriteit Risico Scan plaatsgevonden. Onder andere in overleg met de PVT is afgesproken om dit onderwerp in 2016 weer op de agenda te zetten. Niet dat er opnieuw een scan of onderzoek plaats gaat vinden, maar om op een wat luchtiger wijze weer extra aandacht aan dit onderwerp te geven.

5.1.3 Binnen de organisatie aandachtgeven aan het onderwerp 'Integriteit'

5.2 Organisatie in control

We zijn in control mede omdat we alert zijn op nieuwe regelgeving, nieuwe mogelijkheden als gevolg van vernieuwingen in ons geautomatiseerd systeem en verbeteringen in onze processen.

Zo biedt de laatste up-date van ons geautomatiseerd systeem de mogelijkheid om nog beter de rechten en plichten van de individuele medewerkers in het systeem vast te leggen. Een belangrijke mogelijkheid voor een kleine organisatie als de onze om zo nog betere afwegingen te maken tussen functiescheiding en efficiënt kunnen werken.

5.2.1 Het bepalen en invoeren van de rechten en plichten binnen viewpoint

De huuropbrengsten zijn onze inkomsten. Belangrijk om goed zicht te hebben of het juiste huurbedrag gevraagd wordt en ook dat deze feitelijk binnenkomt. Zeker nu we als onderdeel in de voorbereiding om te komen tot een nieuw huurprijsbeleid in principe hebben vastgesteld wat de gewenste huren zijn. Dit vraagt niet alleen een goede vastlegging in het systeem maar ook een goede controle naar het aanwezig zijn van een periodieke administratieve 'huuraansluiting'.

5.2.2 Periodiek verzorgen van een administratieve huuraansluiting

5.3 Verbeteren van processen

Zoals aangegeven zijn er op afdelingsniveau nog goede ideeën om de werking van de verschillende processen te verbeteren. Een algemene, welke geldt voor alle processen, is het verbeteren van de onderlinge communicatie. Verbeteringen door elkaar beter te informeren over wat er speelt, proactief signalen/aandachtspunten door te geven en successen te delen.

5.3.0 Verbeteren onderlinge communicatie

5.3.1 Vraag gestuurd onderhoud

Met het streven van eenzelfde prijs-kwaliteit per woning komt de vrijheid van het aanbrengen van aanpassingen in de woning op verzoek van de huurder onder spanning te staan. Gekeken zal moeten worden wat dit in de praktijk zou kunnen betekenen en op welke wijze we de huurders toch zoveel mogelijk een keuzevrijheid kunnen laten behouden (zie ook 2.1.3). Daarnaast hebben we vastgesteld dat er binnen de procedure nog wat kleine verbeteringen aangebracht kunnen worden.

5.3.1. Verbeteren procedure vraag gestuurd

5.3.2 verbeteren achterstanden procedure

5.3.2 Betalingsgedrag

Met de verbeteringen in de wijze waarop we omgaan met achterstanden hebben we al veel bereikt. Nog steeds zien de betrokken medewerkers mogelijkheden om verbeteringen aan te brengen. Verbeteringen die liggen in het beter vastleggen van gesprekken en nog stipter uitvoeren van de gemaakte afspraken binnen de procedure .

5.3.3 Optimaliseren telefonie

Onze kantoorautomatisering is flink aangepakt de afgelopen jaren. Daarbij is het gebruik van de mogelijkheden op het gebied van de telefonie bewust achter gebleven. Tijd om ook daarin nu een slag te slaan. Het is onze doelstelling om in 2016 te onderzoeken wat de huidige mogelijkheden zijn en deze af te wegen tegen het huidige gebruik en installaties. Dit moet leiden tot een concreet voorstel voor opname in de begroting 2017, het jaar waarin het voorstel moet worden geïmplementeerd.

5.3.3 Uitwerken voorstel nieuwe gebruiksmogelijkheden telefonie

5.3.4 Vernieuwen site

Onze site gebruiken we in zijn huidige vorm nu een aantal jaren. Naast de vele positieve reacties op onze site weten we ook dat er zeker verbeteringen mogelijk zijn. Verbeteringen dankzij technische ontwikkelingen, verbeteringen op het vlak van de inrichting en inhoud. Maar ook verbeteringen die te maken hebben met het zelf kunnen onderhouden van de site, het meer onderdeel laten uitmaken van de diverse werkprocessen en de koppeling met moderne communicatiemiddelen en apparatuur. Onze doelstelling is dat in 2016 de site volledig is gemoderniseerd en onderdeel uitmaakt van de verschillende werkprocessen.

5.3.4.1 De site moderniseren

5.3.4.2 De site onderdeel uit laten maken van de verschillende werkprocessen

5.3.5 De herzieningswet

Deze wet is al vele malen aan de orde geweest in dit jaarplan. Terecht want deze wet brengt niet alleen vele veranderingen met zich mee in de primaire processen, maar vraagt ook het e.e.a. aan aanpassingen op het vlak van informatieverschaffing aan derden en het aanpassen/goedkeuren van diverse documenten/beleid. Diverse onderdelen daarvan zijn en worden al aangepakt, maar het is verstandig voor de zorgvuldigheid om dit te doen op basis van een draaiboek.

5.3.5 Invoering herzieningswet uitvoeren op basis van een vast te stellen draaiboek

6. Slotwoord

Dit jaarplan draagt niet voor niets de titel “De nieuwe werkelijkheid”. Terug naar de basis van een woningcorporatie. Niet alleen op het vlak van toewijzen , maar ook op het gebied van ontwikkeling van nieuwe woningen en het onderhouden van de bestaande. In alles wat wij doen, moet nog meer dan in het verleden de vraag gesteld worden “Wat betekent dit voor de huurprijs?” De huurder betaalt tenslotte!

De combinatie van dorpsraden in alle dorpen en het weer actief zijn van onze Huurders Belangen Vereniging is ook een nieuwe werkelijkheid . Nog meer dan in het verleden moeten we de samenwerking met hen zoeken niet alleen om tot gezamenlijke doelen te komen, maar ook om deze te realiseren.

Wij zijn klaar voor die nieuwe werkelijkheid!

Dirk Hoogland
Directeur-bestuurder

Bijlage 1: RAPPORTAGE STAND VAN ZAKEN DOELSTELLINGEN 2016

Nummer	Actie	Meth.	Stand	Verantw.
2.0	Methodiek van toewijzen uitleggen bij bewonersbijeenk.	R		CW
2.1	Aanpassen rapportages mbt passend toewijzen	R		CW
2.1.1	Monitoren effecten op toewijzen a.g.v. nieuwe regelgeving	R		CW
2.1.2	Huisvesten van 35 statushouders	R		CW
2.1.3	Inzicht krijgen in uitwerking en effecten van huurprijsbeleid	R		CW
2.2.0	Het organiseren van een bewonersavond in 3 dorpen	R		PK
2.2.1	Het uitvoeren en verder verbeteren van klantenonderzoek	R		PK
2.2.2	Tijdig betrekken van (toekomstige) bewoners bij activiteiten	R		PK
2.2.3	Onderzoek naar 'verzilverd wonen'	R		PK
2.3.0	Sponsorbeleid aanpassen aan nieuwe regelgeving	B		DA
2.3.1	Komen tot gestructureerd overleg met de dorpsraden	R		PK
2.3.2	Streven om welwillende huurders met achterstand niet het huis uit te zetten	R		CW
2.3.3.1	Uitvoeren activiteiten 2015 conform het groenbeleid	R		DB
2.3.3.2	Werkwijze bij slecht onderhouden tuinen verbeteren	R		CW
3.1.1	Komen tot overeenstemming met de gemeente over nieuwbouwprogrammering	R		DB
3.1.2	Starten met de realisatie van twee nieuwbouwprojecten	B		PVS
3.2.1.1	Vochtproblematiek in kaart brengen en pva opstellen	B		CVO
3.2.1.2	Bepalen of info goed wordt opgeslagen in ons systeem	R		CVO
3.2.2.1	Onderzoek naar mogelijkheden full-electric	R		CVO
3.2.2.2	Opstellen overzicht toepasbaarheid van nieuwe inzichten en materialen in ons bezit	R		CVO
3.2.2.3	Aandacht voor het bewustwordingsproces van bewoners en gemeente m.b.t. andere kwaliteitsnormen	R		DB
4.1.1	Tijdig zorgen dat we voldoen aan de nieuwe (financiële) regelgeving conform de Herzieningswet	B		MF
5.1.1	Binnen vastgoed afspraken maken over herverdeling toezicht en inspectie	R		PVS
5.1.2	Inzichtelijk en toegankelijk maken van de servicekosten	R		MF
5.1.3	Het onderwerp integriteit weer onder de aandacht brengen	R		DB
5.2.1	Het bepalen en invoeren van rechten en plichten viewpoint	B		MF
5.2.2	Verzorgen van een administratieve huuraansluiting	R		MF
5.3.0	Verbeteren onderlinge communicatie	R		PK
5.3.1	Verbeteren procedure vraag gestuurd	B		CW
5.3.2	Verbeteren achterstanden procedure	B		MF
5.3.3	Uitwerken voorstel gebruiksmogelijkheden telefonie	R		MF
5.3.4.1	Site moderniseren	B		PK
5.3.4.2	Site onderdeel uit laten maken van werkprocessen	R		DB
5.3.5	Invoering herzieningswet conform op te stellen draaiboek	B		DB
	DOELSTELLINGEN 2015			
3.3.1	Onderzoek naar de voor- en nadelen van een APK keuring van onze woningen	R		CVO
5.3.4	Verder digitaliseren binnen werkprocessen	R		CVO

CVO: coördinator vastgoed-operationeel
CW: coördinator Wonen
DA: directie assistente
DB: directeur-bestuurder
MF: manager financiële diensten
PK: project manager Klant & Markt
PVS: Project manager vastgoed strategie

Meerjarenbegroting 2016 t/m 2025

7.1 Inleiding

De meerjarenbegroting 2016 – 2025 staat niet op zich. Het is een begroting die gebaseerd is op hetzelfde beleid. Een beleid welke is weergegeven in het ondernemingsplan “Samen verder”, het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) en andere intussen opgestelde beleidsnotities. Naast dit beleid is ook de dagelijkse werkelijkheid een belangrijk basis voor de totstandkoming van de begroting. Een werkelijkheid die met name betrekking heeft op de operationele onderdelen.

Op kosten posten zoals onderhoud en rente maar ook op investeringen en verkopen van panden.

De titel van het jaarplan 2016 “De Nieuwe Werkelijkheid” geeft aan dat Vryleve het beleid aanpast aan de nieuwe situatie.

Betrokkenen zijn geregeld met elkaar in overleg geweest om budgetten te benoemen en te bespreken. Hierbij is de bedrijfswaarde berekend op de eigen door Vryleve vastgestelde normen.

De strategie is herijkt met inachtneming van de normen welke gesteld zijn door de Autoriteit.

Deze nieuwe plannen en ambities zijn omgezet in budgetten zowel voor het komende jaar als voor de lange termijn waarbij de financiële uitgangspunten verbeterd zijn.

Deze meerjarenbegroting speelt duidelijk in op alle ontwikkelingen die invloed hebben op Vryleve

zowel maatschappelijk als volkshuisvestelijk. Ondanks de soms moeilijke omstandigheden is het Vryleve gelukt om de doelstellingen zowel op lange als op korte termijn te verbeteren. Op essentiële punten is de interne informatievoorziening verder verbeterd en processen zijn aangescherpt. Mede hierdoor is de inhoudelijke kwaliteit van de begroting op een hoger niveau gekomen.

Na inzicht gegeven te hebben in de meerjarencijfers, wordt de jaarbegroting 2016, zijnde het eerste jaar van deze meerjarenbegroting gedetailleerd en uitvoeriger toegelicht weergegeven. Deze jaarbegroting vormt samen met het jaarplan 2016 het werkdocument voor het komend jaar.

7.2 Samenvatting

In de komende hoofdstukken zullen een hoop cijfers en bijbehorende toelichting aan de orde komen. Cijfers waaraan conclusies verbonden kunnen worden. Voor degenen die niet zoveel zin hebben om alle cijfers te doorgronden beginnen we met de conclusies. Voor de geïnteresseerden kunnen deze conclusies helpen bij het verder lezen

Een woningcorporatie is financieel een vrij eenvoudig bedrijf. De inkomsten bestaan hoofdzakelijk uit huuropbrengsten (9.2.1) en de hoogte daarvan staat bij aanvang van een jaar al zo goed als vast. De belangrijkste uitgaven bestaan uit:

7.2.2 Rentelasten

7.2.3 Onderhoudskosten

7.2.4 Personele lasten

7.2.5 Heffingen (met de verhoging van de saneringssteunen het opleggen van de verhuurderheffing is dit een omvangrijke post geworden)

7.2.6 Afschrijvingskosten

7.2.1 Huren

De huuropbrengsten stijgen in de komende tien jaar van 10,0 mio naar 12,5 mio. Een stijging die wordt veroorzaakt door de jaarlijkse huurverhoging (2 %), huurharmonisatie, een toename van ons bezit en in de huur doorbelaste investeringen. Vryleve is in gesprek met Liemerijde die een geleidelijke uitbreiding van hun activiteiten willen. De hiervoor benodigde ruimten zullen overgenomen worden van Diafaan.

De uit deze omzetting voortvloeiende investeringen en daaraan gekoppelde huursverhogingen is geen rekening gehouden.

Wij verwachten dat de invloed van de nieuwe woningwet op de huren minimaal zal zijn en voor deze effecten zijn derhalve geen bedragen opgenomen.

In bijlage 2.1 kengetallen m.b.t. verhuur/bezit worden naast de ontwikkeling van de gemiddelde netto huurprijs per vhe nog meer interessante kengetallen gepresenteerd op vhe-niveau.

7.2.2 Rentelasten

De rentelasten zijn in het jaar 2016 twee keer zo hoog als de onderhoudskosten! Vryleve heeft veel langlopende schulden. Deze zijn met name veroorzaakt door de grote bouwstroom in de jaren 2005 - 2009. Een bouwstroom die volledig met leningen is gefinancierd. Een belangrijke financiële doelstelling is het laten afnemen van deze langlopende schulden. Uit de geconsolideerde balans blijkt dat dit in de komende 10 jaar goed lukt. De schulden nemen met ongeveer 31 mio af met als resultaat dat de rentelasten in 2025 met 1.0 mio zijn afgenomen ten opzichte van 2016. In 2015 is de rente op een langlopende lening van 11 mio euro voor een periode van 43 jaar vastgezet wat een jaarlijkse besparing geeft ingaande maart 2016 van 0,3 mio euro.

7.2.3 Onderhoudskosten

De lasten onderhoud variëren tussen 1,2 mio en 2,9 mio. Deze fluctuatie wordt veroorzaakt door met name het planmatig onderhoud. We hebben de feitelijk in een jaar te verwachten uitgaven opgenomen. Uit de nadere specificatie van het onderhoud blijkt de gemiddelde uitgaven per VHE € 1.156 te zijn.

In bijlage 2.6 is een specificatie van de onderhoudslasten opgenomen.

7.2.4 Personele lasten

Door natuurlijk verloop neemt het personeelsbestand met 10 % af. Dit Hierdoor nemen de personeelskosten in 10 jaar slechts met 10 % toe. Terwijl we uitgegaan zijn van een jaarlijkse verhoging van 2% voor de eerste vijf jaar en daarna 3%.

7.2.5 De heffingen

Door de intrede van de verhuurderheffing is dit een echt omvangrijke uitgavenpost geworden. Deze heffing bedraagt in 2016 al € 788.000,-. Het is volstrekt onduidelijk hoe lang we te maken gaan krijgen met deze heffing. Het jaar 2017 wordt als evaluatiemoment genoemd, maar wat dat zal inhouden? Vanuit het voorzichtigheidsprincipe hebben we in alle jaren rekening gehouden met deze heffing verhoogd met een inflatie van 2%.

Wij hebben de saneringssteun opgenomen voor de jaren 2017 t/m 2020 conform het scenario zoals dit door het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is voorgeschreven. Het bedrag dat hiermee gemoeid is bedraagt in totaal 0,4 mio euro.

7.2.6 Afschrijvingen bezit in exploitatie

In de begroting 2016 tot en met 2025 is in tegenstelling tot voorgaande jaren geen rekening gehouden met afschrijving op het bezit in exploitatie. De reden hiervoor is dat met invoering van de waardering tegen marktwaarde per 1 januari 2016 de afschrijving vervalt en de mutatie van de marktwaarde rechtstreeks in de resultatenrekening wordt geboekt.

7.2.7 Vennootschapsbelasting

In 2015 wordt naar verwachting een akkoord bereikt met de belastingdienst over de fiscale positie over de eerste jaren dat Vryleve belastingplichtig is. Om deze reden is de fiscale positie in deze

begroting afgestemd op dit akkoord. Vryleve gaat met ingang van het boekjaar 2020 naar verwachting vennootschapsbelasting betalen.

7.2.7 Conclusie

Het doorgevoerde beleid resulteert in een normale stijging van de inkomsten en geringere stijging van de lasten in de komende 10 jaar. Dit betekent dat we door blijven bouwen aan een stevige financiële positie. Dat die positie intussen al solide is blijkt wel uit het feit dat we voldoen aan nagenoeg alle nieuwe normen van het WSW zijnde:

- Interest Coverage Ratio die groeit van 1,55 % naar 2,90 % (min. norm WSW 1,4%)
- Debt Service Coverage Ratio die groeit van 1,1 naar 1,9 (min. norm WSW 1,00)
- Loan To Value ratio die daalt van 0,60 tot 0,31(max. norm WSW 0,75)
- Solvabiliteit die groeit van 48,4 tot 72,0 (min. norm WSW 20,0)
- Dekkingsratio 57,14%, (min. norm WSW 50,00 %)

De weergegeven normen staan gerangschikt naar volgorde van belangrijkheid. Naast deze volgorde hanteert het WSW ook een wegingsfactor voor deze normen om te komen tot een totaalbeeld. Deze wegingsfactor is voor ons onbekend.

Voor het gedetailleerde verloop van de kengetallen verwijzen wij U naar bijlage 2.2 “financiële kengetallen”.

De kengetallen zijn alleen berekend voor de individuele jaren. Het WSW neemt voor haar beoordeling het laagste kengetal van de drie gerapporteerde jaren (2012 tm 2014) of de vijf toekomstige jaren (2015 t/m 2019). Hierbij wordt aan de individuele jaren nog een wegingsfactor toegekend waarbij de jaren die het minst ver weg zijn de zwaarste weging hebben.

In de bijlage 2.3 Analyse van de resultaatbegroting 2016 en 2.4 Analyse van de begroting 2016 is te lezen dat de voorliggende begroting een hoger resultaat vermeerderd met afschrijving bezit in exploitatie verwacht ten opzichte van de zelfde jaren in de meerjarenbegroting 2015 t/m 2024.

7.3 Geconsolideerde balans 2015 t/m 2025

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prognose											
Vaste Activa											
Materiële vaste activa											
Sociaal vastgoed in exploitatie	147.758	155.594	166.084	167.828	168.694	169.473	170.117	172.206	174.486	176.625	179.566
Vastgoed in ontwikkeling	5.187	4.351	3.271	3.136	3.136	3.001	3.001	2.758	2.650	2.542	2.299
Onroerende zaken tdv exploitatie	959	944	906	834	749	673	672	578	621	575	528
Totaal materiële vaste activa	153.904	160.889	170.261	171.798	172.579	173.147	173.790	175.542	177.757	179.742	182.393
Vastgoedbeleggingen											
Commercieel vastgoed in exploitatie	5.094	5.196	5.300	5.406	5.514	5.624	5.737	5.851	5.968	6.088	6.209
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.117	1.117	1.017	1.017	1.017	1.017	917	917	917	917	917
Totaal vastgoedbeleggingen	6.211	6.313	6.317	6.423	6.531	6.641	6.654	6.768	6.885	7.005	7.126
Financiële vaste activa											
Belastinglatentie	10.596	10.020	9.209	8.560	7.679	6.808	6.302	5.814	5.345	4.890	4.451
Leningen u/g	53	40	27	14	-	-	-	-	-	-	-
Totaal financiële vaste activa	10.649	10.060	9.236	8.574	7.679	6.808	6.302	5.814	5.345	4.890	4.451
Wettende Activa											
Voorraden	534	544	544	544	544	544	544	544	544	544	544
Vorderingen	296	301	314	332	351	377	416	403	438	401	425
Liquide middelen	1.925	1.268	1.329	878	1.205	1.108	735	1.353	1.250	1.207	1.761
Wettende activa	2.755	2.113	2.187	1.754	2.100	2.029	1.695	2.300	2.232	2.152	2.730
Totaal activa	173.519	179.375	188.001	188.549	188.889	188.625	188.441	190.424	192.219	193.789	196.700
Passiva											
Eigen vermogen											
Reserve inzake waardeveranden	86.878	92.325	99.298	101.981	103.761	105.433	106.815	109.242	111.816	114.210	117.561
Overige reserve	-5.006	-1.792	-687	1.197	2.868	5.230	7.961	11.251	14.258	17.430	20.769
Resultaat boekjaar	4.367	1.681	2.431	1.983	2.639	2.978	3.477	3.146	3.270	3.589	3.305
Totaal eigen vermogen	86.239	92.214	101.042	105.161	109.268	113.641	118.253	123.639	129.344	135.229	141.635
Langlopende schulden											
Leningen kredietinstellingen	81.924	73.734	76.619	73.294	65.160	64.014	54.560	58.692	49.983	49.964	52.236
Leningen overheid											
Verplichting woningen verkocht onder voorwaarden	1.192	1.192	1.085	1.085	1.085	1.085	978	978	978	978	978
Overige schulden	271	271	271	271	271	271	271	271	271	271	271
Totaal langlopende schulden	83.387	75.197	77.975	74.650	66.516	65.370	55.809	59.941	51.232	51.213	53.485
Kortlopende schulden											
Schulden aan leveranciers	132	132	135	136	140	142	145	151	152	156	157
Schulden aan kredietinstaties	2.381	10.690	7.615	7.325	11.635	8.146	12.954	5.367	10.209	6.019	229
Belastingen en premies soc. Ver	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78
Overige schulden	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Overlopende passiva	1.272	1.034	1.126	1.169	1.222	1.218	1.173	1.218	1.173	1.065	1.086
Totaal kortlopende schulden	3.893	11.964	8.984	8.738	13.105	9.614	14.380	6.844	11.642	7.348	1.580
Totaal passiva	173.519	179.375	188.001	188.549	188.889	188.625	188.442	190.424	192.218	193.790	196.700

7.4 Geconsolideerde resultaatbegroting 2015 t/m 2025

Resultatenrekening	Prognose										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Huurobrengsten	10.035	10.273	10.717	10.914	11.115	11.312	11.521	11.751	11.996	12.247	12.498
Opbrengsten servicecontracten	264	315	321	328	334	340	347	353	361	367	374
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	168	132	-	-	-1	-	-	1	1	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	7	-107	-23	-46	-18	7	-32	5	-31	-168	-
Som der Bedrijfsopbrengsten	10.474	10.613	11.015	11.196	11.430	11.659	11.836	12.110	12.327	12.446	12.872
Bedrijfslasten											
Afschrijvingen Materiele vaste activa	3.657	131	134	139	126	131	126	139	103	65	67
Overige waardeveranderingen	13	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lonen en salarissen	684	723	709	712	714	729	737	752	714	693	724
Sociale lasten	151	155	156	159	162	166	169	172	168	166	163
Pensioenlasten	160	153	153	155	157	159	162	166	157	155	151
Lasten onderhoud	999	1.732	1.159	2.070	1.524	1.367	1.129	1.739	1.968	1.847	2.691
Leefbaarheid	46	49	45	46	47	48	49	50	51	52	53
Lasten servicecontracten	289	289	294	300	306	312	319	325	332	338	345
Overige bedrijfslasten	1.553	1.721	1.914	1.978	2.026	2.073	1.980	2.041	2.063	2.083	2.119
Bedrijfskosten	7.552	4.983	4.564	5.559	5.062	4.985	4.671	5.384	5.556	5.399	6.313
Bedrijfsresultaat	2.922	5.630	6.451	5.637	6.368	6.674	7.165	6.726	6.771	7.047	6.559
Niet gerealiseerde waarde veranderingen vastgoed	160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiële baten en lasten											
Waardeverandering financiële vaste activa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente baten	7	5	4	6	7	7	6	7	11	10	13
Rente lasten	-3.577	-3.378	-3.213	-3.011	-2.856	-2.721	-2.627	-2.646	-2.545	-2.409	-2.316
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-488	2.257	3.242	2.632	3.519	3.960	4.544	4.087	4.237	4.648	4.256
Belastingen	4.855	-576	-811	-649	-880	-982	-1.067	-941	-967	-1.059	-951
Resultaat na belastingen	4.367	1.681	2.431	1.983	2.639	2.978	3.477	3.146	3.270	3.589	3.305
Resultaat bij gemiddeld constant planmatig onderhoud exclusief afschrijving op activa in exploitatie	1.842	2.167	2.583	2.683	2.804	3.041	3.041	3.301	3.622	3.810	4.340

7.5 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2015 t/m 2025

Prognose		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kasstroom uit operationele activiteiten:												
Bedrijfsresultaat	2.922	5.630	6.451	5.637	6.368	6.674	7.165	6.726	6.771	7.047	6.559	6.559
Afschrijvingen en overige waardeveranderingen	3.657	131	134	139	126	131	126	139	103	65	67	-
Mutaties activa in exploitatie	-	-132	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutaties voorzieningen	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Veranderingen in werkkapitaal	376	-10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- vorderingen	-224	-5	-18	-19	-17	-23	-43	12	-33	43	-20	-20
- kortlopende schulden	6.743	5.614	6.567	5.757	6.477	6.782	7.248	6.877	6.841	7.155	6.606	6.606
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	7	5	4	9	9	9	7	8	10	10	10	12
Ontvangen interest	-3.626	-3.615	-3.121	-2.970	-2.801	-2.727	-2.674	-2.596	-2.590	-2.520	-2.520	-2.295
Betaalde interest	3.124	2.004	3.450	2.796	3.685	3.953	4.020	3.836	3.763	4.040	3.811	3.811
Vennootschapsbelasting												
Kasstroom uit operationele activiteiten												
Kasstroom uit investeringsactiviteiten:												
Investeringen mat. vaste activa	-709	-3.444	-3.876	-457	-375	-260	-606	-644	-897	-789	-671	-671
Desinvesteringen mat. vaste activa	369	651	664	812	828	845	859	880	898	915	933	933
Investeringen in vastgoedbelegging	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Desinvesteringen in vastgoedbelegging	381	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Desinvestering in financiële vaste activa	13	13	13	13	14	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom uit investeringen	54	-2.780	-3.199	368	467	585	253	236	1	126	262	262
Kasstroom uit financieringsactiviteiten:												
Mutaties rekening courant kredietinstellingen	-2.858	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangst langlopende schulden	5.400	2.500	10.500	4.000	3.500	7.000	3.500	9.500	1.500	6.000	2.500	2.500
Aflossing langlopende schulden	-5.282	-2.381	-10.690	-7.615	-7.325	-11.635	-8.146	-12.954	-5.367	-10.209	-6.019	-6.019
Toename overige langlopende schulden	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.735	119	-190	-3.615	-3.825	-4.635	-4.646	-3.454	-3.867	-4.209	-3.519	-3.519
Netto kasstroom	443	-657	61	-451	327	-97	-373	618	-103	-43	554	554
Verloop liquide middelen:												
Saldo liquide middelen 01-01:	1.482	1.925	1.268	1.329	878	1.205	1.108	735	1.353	1.250	1.207	1.207
Netto kasstroom	443	-657	61	-451	327	-97	-373	618	-103	-43	554	554
Saldo liquide middelen 31-12:	1.925	1.268	1.329	878	1.205	1.108	735	1.353	1.250	1.207	1.761	1.761
Liquide middelen volgens balans	1.925	1.268	1.329	878	1.205	1.108	735	1.353	1.250	1.207	1.761	1.761

7.6 Toelichting meerjarencijfers

7.6.1 Gehanteerde parameters

Bij het opstellen van een begroting ontkom je er niet aan om bepaalde parameters vast te stellen. Deze kun je geheel zelf bedenken of je past ze toe van instellingen als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Wij hebben voor het laatste gekozen. Dit betekent dat wij de volgende parameters hebben toegepast:

- Disconteringsvoet 4.40 %, standaard 5,00 %
- Prijsinflatie/huurverhoging 2,00 %, standaard 2,00 %
- Stijging variabele lasten 2,00 %, standaard 2,50 %
- Onderhoudsindex 2,00 %, standaard 2,50 %
- Minimale restant levensduur 15 jaar

7.6.2 Mutaties bezit

Voor de mutaties in ons bezit is het SVB als uitgangspunt genomen. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de huidige marktsituatie. Dit betekent dat we alleen een woning uit de voorraad (nieuwbouw) kunnen verkopen als we de koper de gelegenheid geven zijn woning daarvoor in te ruilen. Daarnaast biedt de markt kansen om woningen te kopen voor een goede prijs die zeer geschikt zijn voor de verhuur binnen onze taakvelden.

Deze uitgangspunten leveren de volgende mutatietabel op:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nieuwbouw	34	50	-	-	-	-	5	5	5	5
Aankoop	2	3	2	2	2	3	2	2	2	2
Verkoop	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6
Mutaties	31	48	-3	-3	-4	-3	1	1	1	1

Wij verwachten de komende tien jaar per saldo 68 woningen aan ons bezit toe te voegen. Met betrekking tot de verkoop hebben we bewust ervoor gekozen om deze langzaam toe te laten nemen. De huidige markt voor verkoop is naar alle waarschijnlijk slechter dan over een paar jaar. Dus latere verkoop zal een beter resultaat opleveren. Verkoop in de eerste jaren zal dan ook alleen gebeuren op verzoek van de huurder of vanwege bedrijfseconomische redenen zoals hoge mutatiekosten, die niet in de huurprijs doorberekend kunnen worden.

7.6.3 Investerings

In bijlage 2.5 is een overzicht opgenomen van de investeringen die we in de komende tien jaar gaan plegen in of aan ons huidige vastgoed en aan uitbreiding van ons bezit. Uit dit overzicht blijkt dat dit gemiddeld 1.4 mio per jaar is, waarvan € 75.000,- is gereserveerd voor investeringen in de woning als gevolg van een vraag van de bewoner (vraag gestuurd onderhoud).

7.6.4 Desinvesteringen

In de resultatenrekening zijn de verkopen nieuw en bestaand met een marge van nihil opgenomen. De reden hiervoor is dat de nog te verkopen woningen nieuw (gemiddeld 6 voor de komende tien jaar) zijn gecalculeerd met een marge van nagenoeg nihil. Het belang van Vryleve zit in de verkoop van de onderliggende grond.

De te verkopen bestaande woningen zijn in de bedrijfswaarde voor de komende tien jaar meegenomen tegen te verwachten verkoopprijs. Derhalve is ook hierop de te behalen marge nihil.

7.6.5 Liquide middelen

In de balans zijn de eindsaldi van de liquide middelen opgenomen. Inzicht in de feitelijke mutaties zijn te bepalen door de resultaatbegroting te combineren met het kasstroomoverzicht. Doordat de liquide middelen vrij constant gehouden worden is het verloop van de lening portefeuille de beste graadmeter voor de ontwikkeling van de liquiditeit.

7.6.6 Eigen Vermogen

Het totaal eigen vermogen laat een gestage groei zien in de komende jaren. Een groei die ook nodig is. Nodig omdat in de volgende periode van 10 jaar diverse complexen aan het einde van hun looptijd zitten. Dat betekent dat we of vervangende nieuwbouw neer moeten zetten of stevig moeten investeren in de betreffende complexen. In beide gevallen zal er aanspraak gemaakt gaan worden op het opgebouwde vermogen.

7.6.7 Onderhoud

In de resultatenrekening staat onder "Bedrijfslasten" de post onderhoud. Het onderhoud kent vele deelbudgetten waarop gestuurd wordt. In bijlage 2.6 is deze specificatie gesplitst per jaar terug te vinden.

Uit deze specificatie blijkt onder andere dat het dagelijks onderhoud vanaf 2016 met het inflatiepercentage toeneemt. Ook is weergegeven de gemiddelde kosten per VHE. Ook die fluctueren natuurlijk als gevolg van de jaarlijkse verschillen in het planmatig onderhoud. Door naar het gemiddelde te kijken over de gehele periode worden deze verschillen genivelleerd. Gemiddeld geven we dan jaarlijks € 1.126,- aan onderhoud uit per VHE.

7.6.8 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten nemen toe van 1,6 mio in 2015 tot 2,1 mio in 2024 (toename 0,5mio). Deze toename wordt veroorzaakt door de verhuurderheffing (0,3 mio) plus een toename van de overige bedrijfskosten (0,2mio, gebaseerd op de geïndexeerde kostenverhogingen van 2%) Totale stijging 0,6 mio.

7.6.9 Leefbaarheid

In de resultatenrekening is een post leefbaarheid opgenomen. Aan leefbaarheid wordt een groter bedrag uitgegeven maar dit zit in andere begrotingsposten verdisconteerd.

7.6.10 Afschrijvingen sociaal vastgoed

In de jaarrekening 2014 is een afschrijving sociaal vastgoed volgens de RJ645 meegenomen op basis van bedrijfswaarde. Deze afschrijving is in de meerjarenbegroting 2016 tot en met 2025 niet meer opgenomen omdat waardering van het sociaal vastgoed met ingang van 2016 plaats vindt tegen marktwaarde en de mutaties in deze marktwaarde rechtstreeks in de resultatenrekening worden verantwoordt.

7.6.11 Belastingen

De post belastingen betreft vennootschapsbelasting en is voor 8,9mio begroot voor de komende tien jaar. Hiervan heeft 6,2 mio betrekking op afname van de geactiveerde belastinglatentie en er is voor 2,7 mio begroot aan daadwerkelijke belastingbetalingen.

7.7 Geconsolideerde resultaatbegroting 2016

(x € 1.000,-)

	Begroting 2016	Prognose 2015	Begroting 2015	Jaarrekening 2014
	€	€	€	€
1. Bedrijfsopbrengsten				
1.1 Huuropbrengsten	10.273	10.035	9.896	9.746
1.2 Opbrengsten servicecontracten	315	264	292	273
1.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	132	168	-	199
1.4 Overige bedrijfsopbrengsten	-107	7	54	31
1. Som der bedrijfsopbrengsten	10.613	10.474	10.242	10.249
2. Bedrijfslasten				
2.1 Afschrijving materiële vaste activa	131	3.657	3.482	3.527
2.2 Overige waardeveranderingen	30	13	-	490
2.3 Lonen en salarissen	723	684	690	706
2.4 Sociale lasten	155	151	149	154
2.5 Pensioenlasten	153	160	174	171
2.6 Lasten onderhoud	1.732	999	1.090	1.239
2.7 Leefbaarheid	49	46	30	24
2.8 Lasten servicecontracten	289	289	259	309
2.9 Overige bedrijfslasten	1.721	1.553	1.674	1.906
Som der bedrijfslasten	4.983	7.552	7.548	8.526
Bedrijfsresultaat	5.630	2.922	2.694	1.723
3. Niet gerealiseerde waarde veranderingen vastgoed	-	160	-	-628
4. Financiële baten en lasten				
4.1 Waardeverandering fin vaste activa	-	-	-	19
4.2 Rentebaten	5	7	10	15
4.3 Rentelasten	-3.378	-3.577	-3.593	-3.758
4.4 Buitengewone baten en lasten	-	-	-	-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	2.257	-488	-889	-2.629
5. Belastingen	-576	4.855	-576	1.045
RESULTAAT NA BELASTINGEN	1.681	4.367	-1.465	-1.584

7.8 Toelichting op de geconsolideerde resultaatbegroting 2016

1. BEDRIJFSOPBRENGSTEN	Begroting 2016	Prognose 2015	Begroting 2015	Jaarrekening 2014
1.1 Huuropbrengsten	10.273	10.035	9.896	9.746
1.2 Vergoedingen	315	264	292	273
1.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	132	168	-	199
1.4 Overige bedrijfsopbrengsten	-107	7	54	31
Totaal	10.613	10.474	10.242	10.249

1.1 Huuropbrengsten

Te ontvangen nettohuur:

- woningen en woongebouwen	10.272	10.002	9.897	9.724
- Onroerende goederen niet zijnde woningen	98	87	94	117
	10.370	10.089	9.991	9.841
Af: Huurderving				
- wegens frotie leegstand	97	54	95	95
- Huurkosten tijdelijke huisvesting				-
Totaal	10.273	10.035	9.896	9.746

1.2 Opbrengsten servicecontracten

Ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten	315	264	292	273
--	-----	-----	-----	-----

1.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

- Verkoop woningen bestaand (2016 5,2015 5)	661	920	809	397
- Verkoop gronden	-	-	-	147
- Verkoop woningen nieuw (2015 0,2015 2)	-	309	167	402
Totaal	661	1.229	976	946
<i>Kostprijs</i>				
- Woningen bestaand	519	732	801	178
- Gronden	-	-	-	147
- Woningen nieuw	-	312	167	383
- Verkoopkosten	10	17	8	39
	529	1.061	976	747
Netto resultaat per saldo	132	168	-	199

1.4 Overige netto bedrijfsopbrengsten	Begroting 2016	Prognose 2015	Begroting 2015	Jaarrekening 2014
- Contractkosten	6	6	6	8
- Warmtepompen	177	164	215	204
- Keukens	3	2	10	11
Totaal	186	172	231	223
<i>Kostprijs</i>				
Warmtepompen (excl afschrijving)	293	165	177	192
Keukens		-	-	-
	293	165	177	192
Netto resultaat per saldo	-107	7	54	31

2. BEDRIJFSLASTEN

2.1 Afschrijving op materiele vaste activa

- Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie	-	3.499	3.322	3.364
- Afschrijving (on)roerende zaken t.d.v. de exploit	131	158	160	163
Totaal	131	3.657	3.482	3.527

2.2 Overige waardeverandering materiele vaste activa

Bijzondere waardeveranderingen	30	13	-	490
Totaal	30	13	-	490

Bijzondere waardeveranderingen

Afboeking onrendabele investeringen nieuwbou	30	13	-	490
Afwaardering gronden in ontwikkeling	-	-	-	-
	30	13	-	490

Personeelskosten

2.3 Lonen en salarissen	923	910	929	925
2.3 Ziekengelduitkeringen	-	-	-	-
2.3 Overige personeelskosten	51	37	51	45
2.3 Doorberekende personeelskosten	-251	-263	-290	-264
Totaal lonen en salarissen	723	684	690	706
2.4 Sociale lasten	155	151	149	154
2.5 Pensioenpremies	153	160	174	171
Totaal	1.031	995	1.013	1.031

	Begroting 2016	Prognose 2015	Begroting 2015	Jaarrekening 2014
2.6 Lasten onderhoud				
- Onderhoudslasten	1.732	999	1.090	1.239
Totaal	1.732	999	1.090	1.239
Specificatie van de onderhoudslasten				
- Reparatieverzoeken	722	668	547	325
- Mutatie onderhoud	121	124	217	218
- Planmatig onderhoud	823	125	248	623
Servicefonds	66	82	78	73
Totaal onderhoudskosten	1.732	999	1.090	1.239
2.7 Leefbaarheid				
Leefbaarheid	49	46	30	24
	49	46	30	24
2.8 Lasten servicecontracten				
Servicekosten	289	289	259	309
	289	289	259	309
2.9 Overige bedrijfslasten				
- Beheerkosten	512	428	537	564
- Heffingen	1.136	1.078	1.070	1.275
- Overige bedrijfslasten	73	47	67	67
	1.721	1.553	1.674	1.906
Beheerkosten				
Algemene beheers en administratiekosten	243	179	233	249
Automatiseringskosten	107	105	118	118
Communicatie en PR	58	44	71	86
Bestuurs en toezichtkosten	50	51	44	47
Huisvestingskosten	54	49	71	64
Totaal	512	428	537	564
Heffingen				
Belastingen	324	310	333	326
Saneringssteun	-	-	-	290
Verhuurdersheffing	788	731	701	643
Verzekeringen	24	37	36	16
Totaal	1.136	1.078	1.070	1.275

Overige bedrijfslasten				
Dotatie dubieuze debiteuren	73	47	67	67
Totaal	73	47	67	67

3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen

- Waardeveranderingen commercieel vastgoed	-	160	-	-602
- Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-26
	-	160	-	-628

4. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

4.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa

- Waardeveranderingen verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-	19
	-	-	-	19

4.2 Rentebaten

Rente op liquide middelen en deposito's	5	6	7	9
Vorderingen	-	1	3	6
Totaal	5	7	10	15

4.3 Rentelasten

	Begroting 2016	Prognose 2015	Begroting 2015	Jaarrekening 2014
Lasten				
Rente leningen onder overheidsgarantie	3.350	3.543	3.515	3.698
Rente waarborgsommen	3	3	3	1
Borgstellingsprovisie	25	23	22	22
Rente rekening courant banken	-	8	53	37
Totaal	3.378	3.577	3.593	3.758

5 Belastingen

Vennootschapsbelasting 25%	48	-455	-364	-197
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-	-	-	-
Vennootschapsbelasting fiscale afschrijvingen ten laste van latentie	-624	3	-212	-222
	<u>-576</u>	<u>-452</u>	<u>-576</u>	<u>-419</u>
Vennootschapsbelasting ten gunste van latentie	-	5.307	-	1.464
Per saldo ten gunte van resultaat	<u>-576</u>	<u>4.855</u>	<u>-576</u>	<u>1.045</u>

Berekening belastbaar bedrag

Commercieel resultaat	1.681	4.367	-1.465	-1.584
Vennootschapsbelasting	576	-4.855	576	-1.045
Resultaat voor belastingen	<u>2.257</u>	<u>-488</u>	<u>-889</u>	<u>-2.629</u>
Bij:				
Saneringsheffing	-	-	-	290
Waardeveranderingen	-	-	-	1.066
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.356</u>
Af:				
Commerciële afschrijving	-	160	-	34
Fiscaal hogere kostprijs nieuwbouw	-	-	-	57
Investeringsaftrek	-	-	-	14
Subsidie marechausseekazeme	-	-	-	-
Afschrijvingen tdv exploitatie	-	-3.499	-3.322	-3.367
Dotatie herinvesteringsreserve	-	-	-	23
Fiscaal hogere onderhoudslasten	75	96	208	93
Fiscale afschrijvingen	2.453	893	909	891
Fiscaal lagere boekwinst	-83	50	-81	193
	<u>2.445</u>	<u>-2.300</u>	<u>-2.286</u>	<u>-2.062</u>
Fiscaal resultaat	<u>-188</u>	<u>1.812</u>	<u>1.397</u>	<u>789</u>
afschrijvingen activa tdv exploitatie	-	-	-	-
Belastbaar bedrag	<u>-188</u>	<u>1.812</u>	<u>1.397</u>	<u>789</u>

7.9 Treasury jaarplan

In 2013 is het nieuwe treasury statuut van Vryleve vastgesteld.

De belangrijkste doelstellingen zijn:

- Het garanderen van voldoende financiële middelen voor de bedrijfsvoering
- Het beheersen van rente en rendementsrisico's die samenhangen met financiering
- Het realiseren van een zo hoog mogelijk rendement op het eigen vermogen en zo laag mogelijke kosten op het vreemd vermogen
- Het monitoren van de financiële risico's binnen risicokaders zoals in het statuut aangegeven.

De belangrijkste kaders in dit treasury jaarplan zijn het borgen van de financierbaarheid en het beheersen van renterisico's.

Liquiditeitsplanning korte termijn

Er is in de begroting rekening gehouden met voldoende liquide middelen als werkkapitaal om fluctuaties te kunnen opvangen. De beschikbare liquide middelen in 2016 dalen van 1,9 mio tot 1,2 mio waardoor de bankstand inclusief kredietfaciliteiten boven het minimum van 8% van de jaarhuur blijft.

Beschikbaarheid financiering op korte termijn

De financieringspositie wordt maandelijks gerapporteerd en waar nodig bijgesteld. Voor 2016 voorzien wij een aflossing van 2,4 mio euro van bestaande leningen en een opname van 2,5 mio euro voor nieuwe leningen.

De faciliteit om deze leningen te kunnen aantrekken is door het WSW gefaciliteerd.

Liquiditeitsplanning lange termijn

In de beschikbare liquiditeitsplanning voor de komende vijf jaar is het minimum bedrag aan beschikbare liquiditeit 0.7mio euro en derhalve inclusief kredietfaciliteiten van 1 miljoen euro ruim boven het gestelde minimum van 8% van de jaarhuur.

Beschikbaarheid financiering lange termijn

Volgens het kasstroom overzicht van de komende vijf jaar lossen wij voor 40.1 miljoen aan leningen af. Hier staat een opname van 27.5 miljoen tegenover. Het WSW heeft voor drie jaar faciliteringsvolume afgegeven. Wij nemen in 2016 per saldo voor 0,1 mio euro aan leningen op. Deze opname past binnen het toegekende faciliteringsvolume voor 2016..

Omdat wij aan alle door het WSW gestelde financiële normen voldoen verwachten wij dat borging op lange termijn toegekend zal worden .

Conclusie financierbaarheid

Op grond van het vorenstaande verwachten wij dat Vryleve zowel op de korte als de lange termijn geen problemen zal kennen om de benodigde financiering aan te trekken.

Actuele rente en risico norm.

Er bestaat op dit moment een grote bandbreedte tussen de korte en lange termijn rente en tussen de actuele rente en de rente die wij als norm in de bedrijfswaarde hanteren.

In de gekozen looptijd van de leningen is rekening gehouden met de huidige rentesituatie, en de lange en korte termijn financieringsbehoefte van Vryleve.

Huidig renterisicoprofiel.

In de meerjarenbegroting is alleen rekening gehouden met DAEB investeringen waardoor er geen nieuwe ongeborgde leningen en/of rekening courant kredieten zijn opgenomen.

Alle leningen die opgenomen zijn zijn DAEB leningen en derhalve geborgd door het WSW.

Bij de keuze van de op te nemen leningen is rekening gehouden met de afgesloten derivaten. Doordat de looptijden van nieuw afgesloten leningen relatief kort zijn gehouden is een eventuele beëindiging van de derivaten makkelijk in de toekomst in te bouwen. Met een eventuele beëindiging hiervan in 2023 is nog geen rekening gehouden in deze begroting.

Voor nieuw aan te trekken lening is gekozen voor een variabele rente als hij afgedekt is door de bestaande derivaten en voor een vaste rente indien dit niet het geval is.

Conclusie renterisicoprofiel

Door een goede spreiding van de leningen is er sprake van een gespreid renterisico.

Vaststellen maximale, minimale en optimale bandbreedtes

Voor nieuwe leningen zijn wij uitgegaan van de gekozen looptijden en tarieven die zouden gelden als wij vandaag de lening zouden afsluiten rekening houdend met een toekomstig oplopend rentebeeld. Alle nieuwe leningen zijn opgenomen volgens de fixe structuur dat wil zeggen opname en aflossing in een bedrag.

Voor het jaar 2016 is de financieringsbehoefte volledig in te vullen door vaste leningen. Een lening met een hoofdsom van 1 mio euro en een looptijd van vijf jaar is reeds aangetrokken. Van de totale behoefte van 27,5 miljoen euro is 20 miljoen vast op te nemen en 7,5 miljoen variabel.

Door deze systematiek zijn de renterisico's evenredig in de tijd gespreid en geprijsd conform de marktverwachting. Het gemiddeld renteniveau van onze leningen voor de komende vijf jaar is begroot op 3,9%.

Bijlage 2

2.1 Kengetallen m.b.t. verhuur/bezit

Boekjaar van 01-01 t/m 31-12	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gegevens woningbezit											
- Verhuureenheden	1.435	1.466	1.514	1.511	1.507	1.503	1.500	1.501	1.502	1.503	1.504
Sociaal	32	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
Commercieel	1.467	1.497	1.545	1.542	1.538	1.534	1.531	1.532	1.533	1.534	1.535
Totaal woningen	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
- Overige Vhe's	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112
* Bedrijfspannen	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116
* Garages	1.583	1.613	1.661	1.658	1.654	1.650	1.647	1.648	1.649	1.650	1.651
overig											
Totaal Vhe's											
Veranderingen Vhe bezit:											
- Aantal opgeleverd/in exploitatie genomen	7	34	50	-	-	-	-	5	5	5	5
- Aantal aangekocht	4	2	3	2	2	2	3	2	2	2	2
- Aantal verkocht	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6
- Aantal gesloopt en overig	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Woningen en woongebouwen	6	31	48	-3	-4	-4	-3	1	1	1	1
Koopwoningen											
- Verkoop gronden voor aantal koopwoning	-	-	-	5	-	5	-	5	-	5	5
Het verhuuren van woningen											
- Huuropbrenst	10.035	10.273	10.717	10.914	11.115	11.312	11.521	11.751	11.996	12.247	12.498
- Huurderving	-77	-89	-89	-91	-94	-96	-99	-101	-103	-105	-107
- Te innen jaarhuur	9.958	10.184	10.628	10.823	11.021	11.216	11.422	11.650	11.893	12.142	12.391
- Huuropbrenst niet woningen (x € 1.000,-)	87	98	100	101	101	103	106	108	110	112	115
- Huuropbrenst woningen (x € 1.000,-)	9.871	10.086	10.528	10.722	10.920	11.113	11.316	11.542	11.783	12.030	12.276
- Huuropbrenst per VHE per rmd (€)	561	561	568	579	592	604	616	628	641	654	666
- Mutatiegraad bestaande woningen	10,15	10,1	11,0	9,8	9,9	9,1	9,2	10,3	8,5	10,6	8,9
- Aantal mutaties bestaand bezit	157	150	167	151	153	140	141	157	131	163	136
- Rentelasten per VHE (€)	2.438	2.257	2.080	1.953	1.857	1.774	1.716	1.727	1.660	1.570	1.509
- Bedrijfsresultaat per VHE (€)	1.992	3.761	4.175	3.656	4.140	4.351	4.680	4.390	4.417	4.594	4.273
- Totaal Onderhoud per VHE (€)	100.721	103.937	107.498	108.838	109.684	110.478	111.115	112.406	113.820	115.140	116.981
- Totaal Onderhoud per VHE (€)	681	1.157	750	1.342	991	891	737	1.135	1.284	1.204	1.753
- Onderhoud per VHE (gemiddeld)	681	919	863	983	984	969	936	961	997	1.017	1.084
- Totaal variabele lasten per VHE (€)	1.033	1.151	1.192	1.105	1.118	1.134	1.071	1.176	1.144	1.125	1.150
- Belastingen en vaste lasten VHE (€)	735	720	735	873	901	936	952	900	913	928	941
- Restant gemiddeld de levensduur (jaren)	30	32	31	30	29	28	27	26	25	25	24

2.2 Kengetallen financieel

Boekjaar van 01-01 t/m 31-12	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Parameters WSW											
- Interest Coverage Ratio (norm 1,4)	1,86	1,55	2,10	1,94	2,31	2,49	2,71	2,65	2,64	2,84	2,88
- Debt Service Coverage Ratio (norm 1)	1,88	1,08	1,15	1,22	1,30	1,39	1,49	1,54	1,64	1,80	1,93
- Loan to Value (norm < 0,75)	0,59	0,56	0,52	0,50	0,47	0,44	0,41	0,39	0,36	0,33	0,31
- Solvabiliteit (EV/IV) (norm 20%)	49,7%	51,4%	53,7%	55,8%	57,8%	60,2%	62,8%	64,9%	67,3%	69,8%	72,0%
- Dekkingsratio (norm ,50)	57,14										
Vermogensontwikkeling											
- Eigen vermogen 31-12 (x € 1.000,-)	86.239	92.214	101.042	105.161	109.268	113.641	118.253	123.639	129.344	135.229	141.635
- Vreemd vermogen 31-12 (x € 1.000,-)	87.280	87.161	86.959	83.388	79.621	74.984	70.189	66.785	62.874	58.561	55.065
- Totaal vermogen 31-12 (x € 1.000,-)	173.519	179.375	188.001	188.549	188.889	188.625	188.442	190.424	192.218	193.790	196.700
- Schuld per Vne (€)	57.311	56.245	54.380	52.147	49.802	46.918	43.983	41.705	39.162	36.400	34.090
Parameters resultaat											
- Jaarresultaat	4.367	1.681	2.431	1.983	2.639	2.978	3.477	3.146	3.270	3.589	3.305
- Resultaat + Afschrijving bezit in exploitatie	7.731	5.180	2.446	2.033	2.893	3.431	3.951	3.646	3.798	4.148	3.896
- Rentelasten	3.577	3.378	3.213	3.011	2.856	2.721	2.627	2.646	2.545	2.409	2.316
- VpB	4.855	-576	-811	-649	-880	-982	-1.067	-941	-967	-1.059	-951
- Rentabiliteit eigen vermogen voor belasting	9,0%	5,6%	2,4%	1,9%	2,6%	3,0%	3,3%	2,9%	2,9%	3,1%	2,8%
- Gemiddelde rentevoet vreemd vermogen	4,1%	3,9%	3,7%	3,6%	3,6%	3,6%	3,7%	4,0%	4,0%	4,1%	4,2%
- Ontwikkeling Resultaat + afschrijving bezit ir	6.087	-2.551	-2.734	-413	860	538	520	-305	152	350	-252
- Cumulatief Ontwikkeling Resultaat voor bel	6.087	3.536	802	389	1.249	1.787	2.307	2.002	2.154	2.504	2.252

2.3 Analyse van de resultaatbegroting 2016

	(x €1.000)
Resultaat 2015	
Begroting 2015	-1.465
Prognose 2015 volgens meerjarenbegroting	<u>4.367</u>
Hoger resultaat dan begroot	<u>5.832</u>
De belangrijkste veranderingen zijn:	
Hogere afschrijving activa in exploitatie	-175
Toename vennootschapsbelasting latentie	5.431
Hogere huuropbrengsten WSC de Pannerd en lagere derving dan begroot	139
Waardering commercieel vastgoed	160
Lager onderhoud met name planmatig	91
Lagere kostprijs bestaande bouw	168
Overig	<u>18</u>
Totaal	<u>5.832</u>

Vergelijk bedrijfsresultaten 2016 ten opzichte van 2015

Geprognoseerd Bedrijfsresultaat 2015	2.922
Begroting 2016 bedrijfsresultaat	<u>5.630</u>
Hoger resultaat	<u>2.708</u>
De belangrijkste posten zijn:	
Huurverhoging 2015/2016	196
Huur uit hoofde van nieuwbouw, aankopen en verkopen	85
Hoger begrote derving	-43
Warmtepompen verlies begroot	-177
Geen afschrijving sociaal vastgoed exploitatie	3.499
Indexatie personeelskosten en hogere overige personeelskosten	-36
Hoger onderhoud met name planmatig	-733
Toename verhuurderheffing	-57
Overig	<u>-26</u>
	<u>2.708</u>

2.4 Analyse van de begroting 2016 vorig jaar en dit jaar

Begroting 2016 oud versus begroting 2016 nieuw

(x €1.000,-)

<u>Vergelijking begroting 2015 vorig jaar en dit jaar</u>	<u>2016 oud</u>	<u>2016 nw</u>	<u>verschil</u>
Bedrijfsresultaat	1.524	5.630	4.106
Afschrijving activa in exploitatie			<u>-3.528</u>
Verbetering resultaat			578
<u>Verklaring vermindering bedrijfsresultaat</u>			
Hogere huuropbrengsten			81
Verkoopresultaat verkopen bestaande bouw			132
Minder onderhoud			322
Saneringssteun			175
Warmtepompen			-163
Personeelskosten mn eenmalige uitkering			-12
Verzekering panden en woz heffing			33
Lagere beheerskosten			24
Overig			<u>-14</u>
Totaal verbetering bedrijfsresultaat			<u>578</u>

2.5 Mutatie eigen vermogen 2016 t/m 2025

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Mutatie vermogen											
Totaal volgens balans	5.975	8.828	4.119	4.107	4.373	4.612	5.386	5.705	5.885	6.406	
<u>Investerings</u>											
Nieuwbouw	-3.848	-4.417	-	-	-	-	-488	-497	-508	-517	-10.275
Aankoop/Inruil	-240	-367	-250	-254	-259	-397	-270	-276	-281	-287	-2.881
Subsidie duurzaamheid	-	51	52	52	53	-	-	-	-	-	-
Vraaggestuurd	-75	-77	-78	-80	-81	-83	-84	-86	-88	-90	-822
Totaal investeringen	-4.163	-4.810	-276	-282	-287	-480	-842	-859	-877	-894	-13.770
<u>Vermogensmutaties</u>											
Gerealiseerde herwaardering	8.985	13.062	3.848	4.077	4.383	4.845	6.041	6.425	6.664	7.050	
Reserve waardevermindering	-528	-1.855	-1.436	-2.327	-2.701	-3.230	-2.959	-3.131	-3.491	-3.055	
	8.457	11.207	2.412	1.750	1.682	1.615	3.082	3.294	3.173	3.995	
Resultaat	1.681	2.431	1.983	2.639	2.978	3.477	3.146	3.270	3.589	3.305	
	10.138	13.638	4.395	4.389	4.660	5.092	6.228	6.564	6.762	7.300	
Mutatie eigen vermogen	5.975	8.828	4.119	4.107	4.373	4.612	5.386	5.705	5.885	6.406	

2.6 Specificatie onderhoudslasten 2016 t/m 2025

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Gemiddelt
	(bedragen x € 1.000)										
<u>Dagelijks onderhoud</u>											
Reparatieonderhoud	178	181	184	187	190	193	196	199	202	205	192
CV	352	286	330	319	332	334	339	353	359	364	337
Correctief onderhoud	82	76	77	79	80	81	82	84	85	86	81
Keuken vervanging	25	30	35	41	47	52	58	65	71	78	50
Liftonderhoud	75	43	44	44	81	46	47	48	49	49	53
Groenonderhoud	10	10	11	11	11	11	11	12	12	12	11
Totaal dagelijks onderhoud	722	626	681	681	741	717	733	761	778	794	723
<u>Mutatie en serviceonderhoud</u>											
Mutatieonderhoud	121	120	114	124	127	123	126	131	124	139	125
Serviceonderhoud	66	66	65	65	64	63	63	62	62	61	64
Totaal vervanging	187	186	179	189	191	186	189	193	186	200	189
<u>Planmatig onderhoud</u>											
Planmatig onderhoud	823	398	1.262	706	488	226	817	1.014	883	1.697	831
Subsidie duurzaamheid	0	-51	-52	-52	-53	0	0	0	0	0	-21
Totaal planmatig onderhoud	823	347	1.210	654	435	226	817	1.014	883	1.697	811
Totaal	1.732	1.159	2.070	1.524	1.367	1.129	1.739	1.968	1.847	2.691	1.723
Per VHE											
Dagelijks onderhoud	487	412	441	442	482	468	479	497	507	517	473
Vervanging	126	122	116	123	124	121	123	126	121	130	123
	613	534	557	565	606	589	602	623	628	647	596
Planmatig	555	228	784	425	283	147	533	662	576	1.106	530
Totaal	1.168	762	1.341	990	889	736	1.135	1.285	1.204	1.753	1.126

2.7 Analyse eigen vermogen per 31 december 2015 volgens begroting 2016

Sociaal vastgoed	115.440
Sociaal vastgoed volgens begroting 2016	<u>147.758</u>
Toename sociaal vastgoed	<u>32.318</u>

Verklaring mutatie

Indexatie restwaarde	-3.255
Overig	-57
Bedrijfswaarde investeringen	-50
Verlaging verkopen	<u>-43</u>
	-3.405
Levensduurherziening	7.766
Onderhoud	1.626
Rente tarief	16.124
Index onderhoud en bedrijfskosten	9.863
Verkopen 1 jaar erbij en gew beleid	<u>344</u>
	<u>35.723</u>
Totaal toename	32.318
Investerings	-1.440
Desinvesteringen	<u>439</u>
	-1.001
Resultaat 2015	4.367
Afschrijving	3.499
Mutatie herwaarderingsreserve	-5.254
Gerealiseerde herwaardering	4.921
	<u>38.850</u>
Verschil eigen vermogen	<u>38.850</u>
Eigen vermogen jaarrekening 2014	47.389
Eigen vermogen einde 2015	<u>86.239</u>
Meer eigen vermogen	<u>38.850</u>

2.8 AFKORTINGEN EN BEGRIPPENLIJST

B	Besluitvorming
BNG	Bank Nederlandse Gemeenten
BO	Besluitenoverleg. Overleg binnen Vryleve waarin de maandrapportages besproken worden en de benodigde besluiten worden genomen
CFV	Centraal Fonds Volkshuisvesting
CO	controller
CVO	coördinator Vastgoed Operationeel
CW	coördinator Woondiensten
DAEB	Diensten Algemeen Economisch Belang . Primair werkgebied van de corporatie
DB	directeur-bestuurder
Debt Service Coverage Ratio	Geeft aan in hoeverre de operationele kasstroom de lasten (rente uitgaven en aflossing) van het vreemd vermogen kan dekken (WSW hanteert minimum van 1)
Dekkingsratio	Percentage van de WOZ waarde
FTE	Fulltime-equivalent. Rekeneenheid waarmee de omvang van de personeelssterkte wordt uitgedrukt
Interest Coverage Ratio	Ook wel interest dekkingskengetal genoemd. Geeft aan hoeveel maal Vryleve haar uitgaven verdient. ((operationele kasstroom + rente uitgaven)/rente uitgaven) ICR < 1,3 is voor het WSW een signaal dat de corporatie problemen heeft bij een slechtweerscenario om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
Loan to Value Ratio	verhouding tussen lang lopende schulden en de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van het bezit
mio	miljoen euro
PK	projectmanager Klant & Markt
PVS	projectmanager Vastgoed Strategisch
R	Rapportage

RvC	Raad van Commissarissen
Solvabiliteit	Eigen vermogen in procenten van het totale vermogen
SVB	Strategisch Voorraad Beleid
Vhe	Verhuur eenheid
VpB	Vennootschapsbelasting
WSC	Woon Service Centrum in Pannerden
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Instelling die als borg er mede voor zorgt dat corporaties leningen aan kunnen trekken.

