

Willen, maar ook kunnen?

- Jaarplan 2023
- Kengetallen 2022 t/m 2032



Inhoud

Voorwoord	3
Het Jaarplan 2023.....	4
1. Inleiding	5
2. Wonen	6
2.1 Weten wat er leeft en wat onze huurders belangrijk vinden	6
2.2. Technische informatie grondgebonden woningen	7
2.3 Communicatie bij duurzaamheidsactiviteiten.....	7
2.4 Communicatie bij Nieuwbouwprojecten.....	8
2.5 Kwaliteit woningen.....	9
2.6 Huurbeleid	10
2.7 Buurtbemiddeling.....	10
3. Vastgoed.....	11
3.1 Bestaand bezit	11
3.2 Toevoeging woningen	13
3.3 Duurzaamheid	17
4. Financiën	18
4.1 De begrotingen	18
4.3 Treasury jaarplan.....	19
5. Bedrijfsvoering.....	20
5.1 Organisatie	21
5.2 Communicatie	22
5.3 Risico-Inventarisatie & Evaluatie (RI&E).....	23
5.4 Maandrapportage	23
6. Risicomanagement.....	24
6.1 De derivaten	24
6.2 De relatief hoge schuldenlast per woning.....	24
6.3 Verkooprisico's	24
6.4 Huurachterstanden	25
6.5 Voldoen aan de normen van het WSW en de AW	25
7. Slotwoord	26
Bijlage 1	27
1.1 Kengetallen m.b.t. verhuur/bezit	27
1.2 Kengetallen financieel	27

Voorwoord

In de inleiding van ons ondernemingsplan ‘Vryleve een groene corporatie’ wordt aangegeven dat we in de komende periode keuzes mogen en kunnen maken. Dit ondernemingsplan beslaat de periode 2020-2024, wat betekent dat we net over de helft zijn. Onze missie:

Vryleve zorgt voor voldoende, passende, betaalbare en op langere termijn duurzame woningen voor de mensen die in één van de zes dorpen op het Gelders Eiland willen wonen.

Vryleve geeft hierbij de prioritering aan bij het maken van keuzes. Duidelijk is dat de afgelopen jaren onze keuzes in hetgeen we kunnen doen en moeten laten, duidelijk beïnvloed werden door de coronacrisis in de jaren 2020 en 2021 én het in begin 2022 uitbreken van de oorlog tussen Rusland en Oekraïne.

In het traject om te komen tot dit jaarplan en de bijbehorende begrotingen hebben we intern ook uitgebreid met elkaar van gedachten gewisseld over wat de actuele situatie kan/gaat betekenen voor het jaar 2023 en de komende jaren. Hierbij is ook stil gestaan bij de prioritering vanuit onze missie en is geconcludeerd dat deze nog steeds passend is. Maar ook dat wat we willen, niet altijd zal kunnen.

Het heeft ons meer moeite gekost dan gebruikelijk om het jaarplan 2023 op te stellen. Dit had onder andere te maken met het eigenlijk niet kunnen beantwoorden van de vraag “Op welke wijze de huidige situatie zich gaat ontwikkelen in 2023?”. Diezelfde onzekerheid is er ook met betrekking tot diverse wezenlijke onderdelen, zoals de jaarlijkse huurverhoging, welke qua invulling nog onvoorspelbaar zijn. In het jaarplan zelf zal dit aspect zeker terugkomen.

Onze meerjarenbegroting 2023 – 2032 is een financiële vertaling van de activiteiten, zoals we die de komende jaren voorzien. Ook hier zijn vele zekerheden vanuit het verleden verdwenen. Uitgaande van de vastgestelde prioritering en het gegeven van de huidige normen van de AW/WSW geeft de voorliggende meerjarenbegroting een beeld van wat onze voorgenomen activiteiten betekenen voor de financiële positie van Vryleve.

Het Jaarplan 2023



1. Inleiding

Willen, maar ook kunnen? Dat is de vraag waar we mee worstelden bij het opstellen van het Jaarplan 2023. Het is nu oktober 2022 en als we kijken waardoor ons handelen mede bepaald wordt, zijn dat vele aspecten waar we geen invloed op hebben.

Door de coronacrisis kregen we te maken met veel langere levertijden, maar ook meldingen van bedrijven dat ze momenteel (door gebrek aan mankracht) op korte termijn niets voor ons kunnen betekenen. De oorlog tussen Rusland en Oekraïne confronteerden ons niet alleen met een energiecrisis, maar ook met ongekende prijsstijgingen en mede daardoor torenhoge inflatiecijfers. Effecten die al duidelijk invloed hebben op de realisatie van ons jaarplan 2022. Niet alles zullen we weten te realiseren én onderdelen daarvan worden doorgeschoven naar het jaarplan 2023.

Naast de onzekerheid welke doorwerking de huidige situatie naar 2023 zal hebben, kunnen ook andere factoren nog een rol gaan spelen. We hebben te maken met de landelijke prestatieafspraken waarin onder ander gesproken wordt over:

- het lokaal vastleggen hoe een zo groot mogelijke voorraadgroei kan worden gerealiseerd
- het realiseren van een deel van de nieuwbouw door flexwoningen waar regulier niet kan
- dat er in 2028 in principe geen woningen meer zijn met een lager energielabel dan D
- de huursomstijging die voor de komende drie jaar maximaal de CAO-ontwikkeling minus 0,5 % mag bedragen
- de verplichting om vanaf 2026 geen cv-installaties meer te installeren

In de realisatie zijn wij voor een groot deel ook afhankelijk van de mogelijkheden die de gemeente ons biedt. Dit is wel gebleken bij het initiatief van de Kan-Oost corporaties om snel 50 flex-woningen te realiseren. Duidelijk werd dat tussen “willen en ook kunnen” soms een groot verschil zit. Zelfs als het gaat om onze primaire taak ‘zorgen voor voldoende woningen’ en breder gezien het aanpakken van de grote woningnood.

Met alles wat we doen, moeten we niet vergeten dat we dit doen voor onze huidige en toekomstige huurders. Ik constateer dat de communicatie met hen wel wat beter mag worden. Hierin speelt ook een rol dat de HBV ontzettend veel tijd kwijt is aan alles wat met de prestatieafspraken te maken heeft. In 2023 gaan we, als het kan samen met de HBV, extra tijd en energie stoppen om nog beter te weten wat leeft onder onze huurders. Waar zij onze aandacht voor vragen!

In de afzonderlijke hoofdstukken van dit jaarplan zal het bovenstaande zeker terugkeren en inzicht geven hoe wij denken met wat speelt om te gaan in 2023, **wat wij willen en hopelijk ook kunnen!**

Lobith, 23 november 2022

Dirk Hoogland
Directeur-bestuurder

2. Wonen

Het huisvesten van mensen met een beperkt inkomen en dus het handhaven van betaalbare huren is de belangrijkste taak van Vryleve. In dit hoofdstuk komen die onderwerpen aan de orde die in 2023 extra aandacht van ons zullen hebben. Hieruit blijkt onder meer dat we de communicatie met onze bewoners heel belangrijk vinden. Waarbij het zeker niet alleen gaat om het verstrekken van informatie, maar juist ook om het ontvangen van informatie.

De dagelijkse werkzaamheden die te maken hebben met het ‘goed wonen’ komen in principe niet aan de orde in dit jaarplan. Vanzelfsprekend houden we ons aan de van toepassing zijnde regelgeving en zal in de maandelijkse rapportages ook aandacht zijn voor onze operationele activiteiten. Hierdoor zijn we in staat om tijdig bij te sturen als dat nodig is of ontstane ruimte op een effectieve wijze te benutten.

2.1 Weten wat er leeft en wat onze huurders belangrijk vinden

Al jaren voeren we een doorlopend klantenonderzoek uit. Hierbij sturen we woningzoekenden, nieuwe huurders, zittende-en vertrekkende huurders digitale enquêtes waarin hun mening gevraagd wordt over onderwerpen die te maken hebben met hun situatie en contacten met Vryleve op dat moment. De resultaten hiervan worden periodiek samengevoegd, intern besproken en leiden vaak tot vervolgacties. Met dit doorlopend klantonderzoek zullen we ook zeker verder gaan.

Daar waar het doorlopend klantonderzoek met name gaat over diverse werkprocessen vinden we het belangrijk ook over andere onderwerpen meer te weten wat onze huurders vinden. We willen, als het kan samen met de Huurders Belangenvereniging, een klantenpanel opzetten. Een klantenpanel dat kan bestaan uit vele huurders die op ons verzoek kunnen reageren op stellingen of vragen m.b.t. bijvoorbeeld tevredenheid over de woning, hoe door Vryleve omgegaan wordt met klachten of de toegankelijkheid van Vryleve. Op deze wijze beschikken we op snelle wijze over meningen van onze huurders over actuele onderwerpen en de rol die Vryleve volgens hen daarin kan/moet spelen.

2.1.1 Opzetten klantenpanel

In 2022 zijn we begonnen om enkele weken/maanden nadat de nieuwe huurders hun woning hebben betrokken met hen contact op te nemen om te vernemen hoe hun eerste ervaringen zijn. Dit doen we vanuit het besef dat we met vele huurders maar beperkt contact hebben. Vaak alleen maar bij de ‘sleuteluitreiking’ en vervolgens bij hun vertrek.

Maar juist in die tussenliggende periode is het belangrijk om met elkaar contact te hebben. Deze contacten kunnen helpen om het wonen nog plezieriger te maken en voor ons te leren van hetgeen we horen. In 2023 willen we enkele bewonerscommissies oprichten in appartementengebouwen en gaan we samen met de bewoners daar een goede invulling aangeven.

2.1.2 Oprichten van enkele bewonerscommissies

2.2. Technische informatie grondgebonden woningen

Een nieuwe huurder ontvangt van ons technische informatie over hun woning. In 2021 is er een begin gemaakt met het verbeteren van de technische informatie voor appartementencomplexen en in 2022 is dit verder uitgewerkt. Er zijn veel verschillende installaties in de complexen wat het voor Woondiensten lastig maakt om het uit te kunnen leggen aan de huurders. Zo hebben we te maken met WTW-units, ventilatiesystemen, vloerverwarmingen, intercominstallaties etc.



De technische informatie van woningen is weliswaar minder qua omvang dan bij appartementen, maar toch zijn er in veel woningen meerdere installaties waarvan niet altijd duidelijk is hoe deze werken en hoe ze gebruikt kunnen worden. Daarom willen we de verschillende soorten installaties in kaart brengen. Waar nodig zullen we Vastgoed betrekken om zo tot de juiste informatie te komen.

2.2.1 Van alle grondgebonden woningen hebben we de technische informatie op orde

2.3 Communicatie bij duurzaamheidsactiviteiten

Er staat op dit moment één project rondom duurzaamheid op de planning voor 2023 namelijk het project Kanaalstraat, Pannerden

In 2023 start in Pannerden een pilot met het verduurzamen van het huidig woningbezit. Het gaat om 20 woningen aan de Kanaalstraat. Een goede voorbereiding is noodzakelijk. Ook Woondiensten moet haar rol kunnen pakken als het gaat om bewonerscommunicatie en – begeleiding.



Naast de projecten, blijven we doorgaan met het gasloos maken in de keukens van mutatiewoningen. Dit houdt in dat de gasleiding naar de keuken wordt afgedopt in de meterkast. Daarnaast wordt er een perilex-aansluiting geplaatst wanneer deze nog niet aanwezig is in de woning. Naast de mutatiewoningen worden er vanaf 2023 ook op aanvraag van huurders perilex-aansluitingen geplaatst. Deze aansluitingen moeten eenmalig naar voren getrokken worden. Waar ze eerst alleen bij mutatie geplaatst zouden worden, wordt het nu ook in bewoonde staat gerealiseerd.

2.3.1 Zorgen voor goede communicatie bij duurzaamheidsactiviteiten

2.4 Communicatie bij Nieuwbouwprojecten

Voor 2023 staan een aantal nieuwbouwprojecten op de planning waarbij Woondiensten een rol speelt:

- Nieuwbouw Vierkenshof

De verwachting is dat begin 2023 de 12 modulaire woningen aan de Domeinenhof in Tolkamer opgeleverd worden. Dit betekent dat we alle werkzaamheden gaan oppakken om ervoor te zorgen dat de woningen verhuurd worden. De kandidaat-huurders zijn bekend, wat betekent dat we met name bezig zijn met huurcontracten tekenen, informatie geven door middel van gesprekken, brochures en filmpjes.



- Zorgproject Duiven

De werkzaamheden hier liggen vooral bij het tekenen van de nieuwe huurcontracten. Het werven van nieuwe huurders is niet aan de orde omdat Stichting 't Hoge Veld voor kandidaten zorgt. Waarschijnlijk worden de huurcontracten in 2023 getekend.

- Herhuisvesting en nieuwbouw De Vaargeul, Tolkamer

In 2021 en 2022 zijn de bewoners van de woningen die gesloopt worden, gehuisvest in andere woningen. In 2022 zal er naar verwachting een start gemaakt worden met dit plan door middel van de start van de sloop. Nu gaan we ervan uit dat er in 2023 gebouwd wordt. Wanneer er datums bekend zijn, kan gestart worden met het maken van brochures, woningen publiceren, intakegesprekken voeren, huurcontracten opstellen etc.

- Waaijakkers Aerdt

Voor het project in Aerdt worden er 18 woningen gerealiseerd (4 benedenwoningen, 4 bovenwoningen en 10 levensloopbestendige woningen). De planning is dat de bouw in 2023 zal starten. Ook voor dit plan geldt: wanneer er datums bekend zullen worden, kunnen we aan de gang op het gebied van brochures maken, woningen publiceren, intakegesprekken voeren, huurcontracten opstellen etc.

2.4.1 Zorgen voor goede communicatie bij nieuwbouwprojecten

2.5 Kwaliteit woningen

We merken dat het bij zowel nieuwe als vertrekkende huurders niet altijd duidelijk is hoe een woning opgeleverd moet zijn of worden. Dit geldt niet alleen voor de huurders, maar ook binnen onze eigen organisatie zorgt dit soms voor een discussie.

Uit het eerdergenoemde doorlopend klantenonderzoek blijkt dat de nieuwe huurder geregeld niet altijd tevreden is over de wijze waarop we de woning overdragen. Vandaar dat we in 2023 dit proces aanpakken. Passen onze eigen eisen nog wel bij die van de huurder én wat moeten en kunnen we doen om dit gelijk te schakelen? Het resultaat hiervan zal ook zijn dat de communicatie hierover naar zowel de vertrekkende huurder als de nieuwe huurder aangepast zal worden.

2.5.1 Zorgen dat n.a.v. aanpassingen in het mutatieproces de communicatie wordt aangepast

De huurder heeft de mogelijkheid om zelf wezenlijke veranderingen aan te brengen in zijn/haar woning. Dit kan via een 'Zelf Aangebrachte Voorziening' (ZAV). Ons beleid hierop is al oud en vraagt om evaluatie en waarschijnlijk ook om aanpassing. Hierbij gaat het niet alleen om de onderwerpen die wel of niet mogen, maar zeker ook over de regels die door ons worden gehanteerd bij goedkeuring van een aanvraag door de huurder en de communicatie daarover.

2.5.2 Evalueren en actualiseren van het ZAV-beleid

In 2022 is een begin gemaakt aan het thema gezond en veilig wonen. De aanleiding hiervoor was de niet altijd goed onderhouden woning. In samenwerking met afdeling Vastgoed is gekeken naar welke onderwerpen belangrijk zijn om uit te werken.

Een onderwerp dat meer aandacht nodig heeft, is de brandpreventie in de woningen. Sinds 1 juli 2022 is de verhuurder verplicht rookmelders in de woning te plaatsen. Dit is één van de vele aspecten rondom brandveiligheid. Brandveiligheid houdt in:

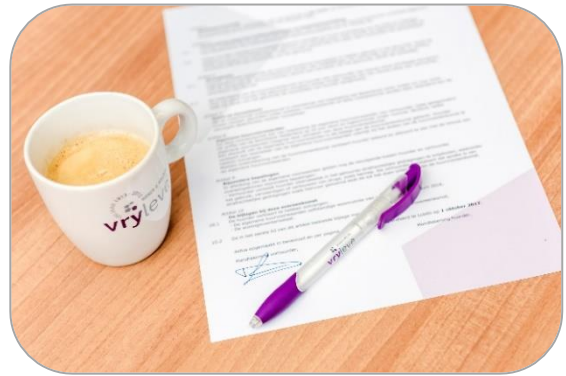
- het nemen van maatregelen ter voorkoming en beperking van brand;
- het beperken van de gevolgen van brand;
- het waarborgen van de ontvluchting van personen.

We gaan onderzoeken hoe we de huurders bewust kunnen maken van de prioriteit van brandveiligheid. In 2023 willen we een plan maken en uitvoeren om de juiste informatie zo goed mogelijk over te brengen naar onze huurders.

2.5.3 Communicatie over het verbeteren van de brandveiligheid in de woning

2.6 Huurbeleid

In 2016 stelden we samen met de HBV een huurbeleid op. In dit huurbeleid zijn onder andere afspraken gemaakt over geringe huurverhogingen en het streven naar een gelijkwaardige prijs-kwaliteitsverhouding van onze woningen. We zien dat de ons beleid werkt en dat huren steeds verder naar elkaar toe groeien.



In 2022 zijn er naar aanleiding van de Nationale Prestatieafspraken wijzigingen doorgevoerd die de komende jaren veel effect zullen hebben. Inmiddels heeft Aedes gepleit om één van die afspraken te vervroegen. Het gaat hierbij om de eenmalige huurverlaging voor minima om zo snel mogelijk bij te kunnen dragen aan de koopkracht van huurders. Dit betekent dat deze eenmalige verlaging al per 2023 in zal gaan.

Voor huurverhogingen wordt de koppeling met inflatie losgelaten en wordt de maximale huursomstijging 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling. Deze ontwikkelingen hebben veel effect op de toekomst van de organisatie. Daarom moeten we opnieuw kijken naar ons huidige huurbeleid. Is dit nog op deze manier te hanteren? Moeten we wijzigingen gaan aanbrengen? Belangrijk hierbij zijn ook de huurprijsbepalingen en streefhuren waar we opnieuw naar moet kijken.

2.6.1 Evalueren en actualiseren Huurbeleid

2.7 Buurtbemiddeling

In 2021 zijn wij op verzoek van de gemeente aangesloten bij Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een organisatie die bemiddelt bij burenruzies. Hiervoor maken ze gebruik van getrainde vrijwilligers.

In 2022 zijn er zowel door ons, als door huurders zelf, burenruzies doorgegeven aan Buurtbemiddeling. Soms helpt Buurtbemiddeling, maar soms ook niet. Soms blijken de burenruzies complexer te zijn en is het niet op te lossen door Buurtbemiddeling. Waarom het soms te complex is, is niet altijd even duidelijk. Om hier meer grip op te krijgen en ook mee verder te kunnen werken, is het van belang dat we de afgelopen twee jaar evalueren. Hoe verliep het proces? Waar kan het beter? Waar kunnen we wat van leren? Wat gaat er goed? En wat vinden huurders ervan?

2.7.1 Evalueren Buurtbemiddeling

3. Vastgoed

De technische staat van ons vastgoed is in zijn algemeen goed. Dit geldt zowel voor de buiten- als de binnenkant van de woning. Conclusies die we hebben kunnen trekken uit de conditiemetingen, die door een externe partij zijn uitgevoerd. De conditiemetingen zijn in 2021 afgerond. Het betekent dat de gekozen methodiek van onderhoud goed is. Dat laat onverlet dat we met elkaar streven naar verbeteringen waar dat mogelijk is.

Verbeteringen die naar ons idee mogelijk zijn door op steeds meer vlakken de langdurige samenwerking te zoeken met deskundige partijen. Zo hebben we intussen samenwerkingspartijen gevonden voor het onderhoud van de schil van onze woningen, het rioleringsonderhoud, ketelonderhoud en het brandveilig houden van onze appartementen.

3.1 Bestaand bezit

Ook in 2023 komt er genoeg werk op ons af als het gaat om het onderhouden van het bestaand bezit. Naast de onderwerpen, die in dit onderdeel van het jaarplan nader worden toegelicht kan hierbij gedacht worden aan:

- het uitvoeren van reparaties naar aanleiding van gemelde klachten
- het uitvoeren van het reguliere planmatig onderhoud
- het aanbrengen van LED-verlichting in appartementencomplexen, waarvan de laatste complexen worden uitgevoerd in 2023.

Bij deze doorlopende werkzaamheden is het belangrijk om ontwikkelingen qua aard onderhoud, een eventueel oplopende frequentie en de ontwikkeling van de kosten goed te monitoren. Dit om eventueel aanpassingen uit te voeren in het planmatig onderhoud en het kan ook reden zijn om ingezet beleid aan te passen.

Zo zijn we in 2022 tot de conclusie gekomen dat ons beleid aangepast moest worden met betrekking tot o.a. badkamers. (Indien deze ouder waren dan 35 jaar vervangen wij ze volledig als daartoe een verzoek binnen kwam.) Enerzijds omdat vanwege het aantal verzoeken de kosten te hoog werden, anderzijds omdat er duidelijk sprake was van kapitaalvernietiging omdat vaak vervanging van de badkamer zowel technisch als esthetisch echt niet nodig was. Dit beleid is nu aangepast waarbij een verzoek tot vervanging beoordeeld wordt op de feitelijke noodzaak.

3.1.1 Constructieve schades

In 2021 is een globale opname (alleen van buitenaf) gemaakt van alle woningen, exclusief appartementen met betrekking tot mogelijke constructieve schades. Scheuren en verzakkingen zijn in kaart gebracht. Gevelschades worden, daar waar mogelijk, bij bestaande onderhoudspartners neergelegd en ingepland tijdens reguliere werkzaamheden. Spoedreparaties worden uiteraard als zodanig behandeld in eigen regie. Doelstelling is de vastgestelde schades in enkele jaren te repareren.

In Spijk zijn in 2022 sonderingen gedaan vanwege een vermoeden tot een slechte draagkracht. Eind 2022, na opstellen van dit jaarplan, worden de resultaten hiervan gedetailleerd bekend. Nu weten wij dat er in 2023 geen noodzaak is om tot herstelwerkzaamheden over te gaan. Ons uitgangspunt op dit moment is dat deze werkzaamheden in 2024 plaats gaan vinden en de voorbereidingen daartoe starten in 2023.

3.1.1 Start met de voorbereiding van herstelwerkzaamheden in Spijk

3.1.2 Brandveiligheid

Op gebied van brandveiligheid zijn vanaf 2019 meerdere trajecten uitgezet die effect hebben op de werkzaamheden in 2023.

- Vryleve heeft in 2019 samen met Baston, Plavei en de brandweer (VGGM) een samenwerkingsovereenkomst getekend met als doelstelling het verbeteren van de brandveiligheid van het bezit. Voor Vryleve houdt dit in dat jaarlijks enkele complexen bouwkundige aanpassingen behoeven. Dit traject duurt volgens planning tot 2029.
- Vryleve heeft een overeenkomst, voor de duur van 10 jaren, getekend met Tragter groep B.V. t.b.v. het onderhouden van alle elementen gelinkt aan brandveiligheid voor alle appartementencomplexen.



In 2023 wordt gestart met bouwkundige aanpassingen van 4 complexen. Dit betreft o.a. het nakomen van verscherpte regelgeving van bestaande kanalen. Ook zijn er andere eisen aan brandcompartimenten op het gebied van deuren en details. Naast deze 4 complexen worden in 2023 ook bij 2 complexen onderzoeken gepleegd om details in kaart te brengen. Deze 2 complexen worden in een ander jaar bouwkundig verbeterd.

Gebruik van het gebouw is een belangrijk facet op gebied van veiligheid. Bewoners worden voorgelicht over het veilig houden van o.a. hun galerij en bewustgemaakt van vluchtwegen. Na het inlichten zal ook het naleven gecontroleerd moeten worden.

3.1.2.1 Uitvoeren van bouwkundige aanpassingen t.b.v. de brandveiligheid in 4 complexen

3.1.2.2 Op basis van onderzoek bij 2 complexen inzicht verkrijgen in de details

3.1.3 WSC De Pannerd

In 2022 hebben we in goed overleg met Monicare een schets opgesteld van de ruimte die Monicare nodig heeft om haar werkzaamheden met name de dagbesteding uit te kunnen voeren. Aanvullend daarop heeft ook het gezondheidscentrum gevraagd naar de mogelijkheid tot een uitbreiding van het aantal te gebruiken m2. Het is de bedoeling dat in 2023 deze schets omgezet gaat worden in een definitief ontwerp, waarbij ook invulling gegeven wordt aan de overblijvende m2. Mogelijk dat dit ruimte biedt voor 2 te realiseren appartementen.

Realisatie kan dan daadwerkelijk in 2024 plaats vinden.

3.1.3 Plan opstellen t.b.v. aanpassing van WSC De Pannerd

3.2 Toevoeging woningen

Het hebben van voldoende passende woningen is vanuit ons ondernemingsplan de primaire doelstelling van Woonstichting Vryleve. Het behoeft geen uitleg dat we op dit moment in een situatie verkeren dat er niet alleen sprake is van onvoldoende woningen, maar ook dat de woningen niet passend zijn. De grote woningnood is er niet alleen in de rest van Nederland maar ook in ons werkgebied!

De gezamenlijke opdracht vanuit de prestatieafspraken 2020 die hebben geleid tot het rapport van Companen is helaas niet de start geweest van het gezamenlijk echt werken aan een verbeterde situatie. Het is niet gelukt om te voorkomen dat dit rapport in de verschillende lades is terecht gekomen. Een rapport wat intussen achterhaald is door de werkelijkheid. Ook is het niet gelukt is om in 2022 als Kan-Oost corporaties snel met elkaar 50 flex-woningen te realiseren. Het is nu de kunst om dit achter ons te laten en vol te gaan voor de toevoeging van woningen. Een toevoeging die kan plaatsvinden door het realiseren van nieuwbouw, maar ook door het splitsen van bestaande woningen door deze dusdanig aan te passen dat er meer woningen ontstaan.

3.2.1 Nieuwbouw.

Vanuit ons Strategisch Vastgoed Beleid wilden we in principe kleinere grondgebonden woningen realiseren. Een beeld wat we intussen bijgesteld hebben, mede door de woningnood van nu, maar zeker ook door de gesprekken die hebben plaatsgevonden en die geleid hebben tot het ontwerp van de nieuwbouw De Vaargeul. Hieruit blijkt dat er meer woningen realiseerbaar zijn, die ook voldoen aan onze doelstellingen om kleinere en dus betaalbare woningen te realiseren voor zowel mensen die minder mobiel zijn, als voor mensen die nog makkelijk de trap op en af kunnen. Dit is realiseerbaar bij een ontwerp waar gebruikt gemaakt wordt van twee woonlagen, maar met het uiterlijk van een standaard grotere woning.

In 2023 gaan we in ieder geval werken aan de realisatie van de projecten:

- 12 woon-zorgappartementen in Duiven
- 20 woningen aan de Vaargeul in Tolkamer
- 18 nieuwbouwwoningen "Waaijakkertjes" in Aerdt
- Planontwikkeling locatie Hoogeweg in Pannerden
- 7 flexwoningen te Pannerden

3.2.1.1 Woon-zorgappartementen in Duiven

Dit project 't Hoogeveld in Duiven is gestart in 2022. De vervallen monumentale boerderij wordt gerenoveerd en omgevormd tot een woon-zorglocatie met twaalf appartementen voor nu jongvolwassenen die behoefte hebben aan een woonomgeving met begeleiding en zorg. Dit project is realiseerbaar mede dankzij de subsidie die zowel door de gemeente als de provincie wordt verstrekt. Het is de doelstelling dat dit project in november 2023 wordt opgeleverd.



3.2.1.1 Oplevering project 't Hoogeveld in Duiven

3.2.1.2 De Vaargeul in Tolkamer

Dit project betreft de vervanging van 11 woningen die vanwege ernstige verzakkingen gesloopt



moeten worden. De sloop zal eind 2022/begin 2023 plaatsvinden. Het plan wat er ligt betekent dat er ter vervanging 20 woningen gerealiseerd worden. Het is een combinatie van beneden- en bovenwoningen waarbij de benedenwoningen rolstoeltoegankelijk zijn.

Vanzelfsprekend zullen deze woningen energieneutraal en gasloos zijn. De verwachting is dat we in 2023 daadwerkelijk kunnen starten met de realisatie van dit project en dat de feitelijke oplevering in 2024 plaats zal vinden.

3.2.1.2 Start met de feitelijke realisatie van 20 woningen van het project De Vaargeul

3.2.1.3 Waaijakkens in Aerdt

Op initiatief van de gemeente is in 2020 overleg gestart die moet leiden tot de ontwikkeling van het laatste gedeelte van de te bebouwen grond op de locatie Waaijakkens in Aerdt. Een ontwikkeling die mogelijk werd omdat het daar aanwezige agrarisch bedrijf ging stoppen en daardoor de aanwezige hindercirkel zou verdwijnen. De gesprekken hebben geleid tot de huidige situatie waarbij het de verwachting is dat de gemeente het plan in december wil vaststellen waardoor in het gunstigste geval rond half februari 2023 het bestemmingsplan rechtskracht zal hebben.

Gezien deze planning kunnen wij in 2023 verder gaan met het voorbereiden van dit project en als het meezit mogelijk nog starten met de feitelijke realisatie. De te realiseren 18 woningen zijn vergelijkbaar aan het concept van de woningen aan De Vaargeul. Oplevering zal echter niet eerder dan in 2024 plaatsvinden.

3.2.1.3 Afronden voorbereiding en mogelijk starten realisatie 18 woningen Waaijakkens

3.2.1.4 Planontwikkeling locatie Hoogeweg in Pannerden

De laatste grote bouwlocatie die Vryleve in haar bezit heeft en waar nog geen plan voor ontwikkeld is betreft de locatie Hoogeweg in Pannerden. In 2021 zijn de eerste verkennende gesprekken gestart met betrekking tot de mogelijkheden van deze locatie. Gesprekken met de dorpsraad, de gemeente en in later stadium ook Liemerije. Liemerije is de zorginstelling die zit in “De Pannerd” en die aangaf interesse te hebben in eventuele nieuwbouw op die locatie. De dorpsraad heeft al een enquête gehouden onder de bewoners in Pannerden om hun interesse te inventariseren. Hieruit blijkt overduidelijk dat er vanuit Pannerden zeker interesse is voor nieuwbouw.

Het is de bedoeling dat we in 2023 werken aan de planontwikkeling op deze locatie, waarbij wij op dit moment inzetten op 30 huurwoningen in twee fases te realiseren. Doel is eind 2023 een daadwerkelijk plan te hebben, welke in 2024 de diverse procedures kan doorlopen zodat de realisatie in 2025 kan starten.

3.2.1.4 Komen tot planontwikkeling op locatie Hoogeweg in Pannerden

3.2.2 Splitsen van woningen

In ons ondernemingsplan is over dit onderwerp onder andere de navolgende tekst opgenomen:

Ons woningbezit voldoet niet meer aan de huidige vraag. Een probleem dat niet uniek is, maar voor het merendeel van de corporaties geldt. We hebben veel te veel ‘eengezinswoningen’ als we dit vergelijken met zowel de huidige bewoning als met de resultaten van de actuele toewijzingen. Niet voor niets hebben we vastgesteld in ons

Strategisch Voorraad Beleid (SVB) dat als we nieuwbouw realiseren, dit kleinere, grondgebonden en goedkope woningen moeten zijn. Gezien de gesprekken die we de afgelopen jaren met de gemeente Zevenaar gevoerd hebben lijkt het erop dat de mogelijkheden van nieuwbouw zeer beperkt zullen zijn. Dit betekent dat als we met ons bezit beter willen voldoen aan de actuele vraag, we de oplossing moeten vinden in ons bestaand bezit. Is het mogelijk om een blok bestaande ‘eengezinswoningen’ om te vormen tot kleinere woningen/appartementen, die ook betaalbaar zijn voor onze huurders?



Het was onze doelstelling om in 2022 al verder te zijn met het beantwoorden van deze vraag als waar we nu zijn. We verwachten nu in 2022 een architect de opdracht gegeven te hebben om onderzoek te doen naar de technische mogelijkheden van het splitsen van woningen. Dit leidt naar een beeld van mogelijke oplossingen in 2023. En ook of deze oplossingen betaalbaar zijn.

3.2.2.1 Inzicht hebben in de technische mogelijkheden van het splitsen van woningen en de betaalbaarheid daarvan.

De techniek is natuurlijk een belangrijk onderdeel. Is het technisch onhaalbaar of financieel niet realiseerbaar dan houdt deze mogelijkheid gewoon op. Daar gaan we echter niet van uit. Dit betekent dat we ook gaan onderzoeken welke woonblokken het meest geschikt zijn als gekeken wordt naar de huidige bewoning. Daarnaast gaan we een 'draaiboek' ontwikkelen. Hierdoor krijgen we duidelijk inzicht in wat er moet gebeuren om te komen tot onder andere:

- het aanwijzen van een blok woningen
- het verschaffen aan de huidige huurders van een ander (tijdelijk) onderkomen
- het verkrijgen van de benodigde vergunningen
- de uitvoering van het bouwkundig traject
- de communicatie met betrekking tot een project als deze

Het streven is om dit project in samenwerking met één of meerdere corporaties uit het samenwerkingsverband Kan-Oost uit te voeren.

3.2.2.2 Starten met de ontwikkeling van een draaiboek voor het splitsen van woningen

3.2.3 Verkoop van woningen

In het jaarplan 2022 stond reeds aangegeven dat we in 2023 in principe twee woningen willen verkopen. Vanwege de alleen maar erger wordende woningnood, maar ook de vertraagde realisatie van onze nieuwbouwprojecten is besloten in ieder geval voor het jaar 2023 het aantal te verkopen woningen inderdaad te handhaven op deze twee. Hierbij is het de doelstelling dat de verkoop woningen betreft, die staan vermeld op onze 'verkooplijst'. In de meerjarenbegroting 2023-2032 is ervan uitgegaan dat in de jaren na 2024 weer vier woningen per jaar verkocht worden.



Indien de beoogde nieuwbouw en verkoop inderdaad de komende jaren wordt gerealiseerd betekent dit een totale toevoeging van 59 woningen ultimo 2025. Gezien onze mogelijkheden de jaren daarna (althans voor zover nu bekend) neemt deze toevoeging af tot 55 woningen ultimo 2032. Dit wordt veroorzaakt doordat in de jaren 2026-2032 meer woningen verkocht worden, dan dat er nieuw gerealiseerd worden. We hopen dat dit beperkt aantal zal stijgen door daadwerkelijk bezit te kunnen gaan splitsen en door nieuwbouw op locaties die nu niet ons eigendom zijn.

Het huidige college heeft aangegeven de woningnood echt te willen aanpakken, onder andere door de realisatie in de gemeente van flexwoningen en te proberen versnelling aan te brengen in de diverse processen met betrekking tot toename woningen. Als de aanpak echt snel gaat lukken dan kan dit effect hebben op onze huidige plannen. Deze zullen we dan graag in positieve zin aanpassen.

3.2.3 Verkoop van 2 woningen die staan op de verkooplijst

3.3 Duurzaamheid

3.3.1 Klimaatsverandering

In 2022 is er in Kan-Oost verband een visiestuk opgesteld met betrekking tot klimaatadaptatie. Dit visiestuk moet nog intern besproken worden, zoals dat ook geldt voor de andere corporaties. Het is de doelstelling om te komen tot een gezamenlijke visie over dit onderwerp. Onderdeel van de interne bespreking zal vanzelfsprekend ook zijn de betekenis van de visie naar activiteiten.

3.3.1 Bespreken visiestuk Klimaatadaptatie en deze om te zetten naar (toekomstige) activiteiten

3.3.2 Circulariteit

Ook met betrekking tot het onderwerp circulariteit is er door de Kan-Oost corporaties, met externe ondersteuning, een visiestuk opgesteld welke nog intern besproken moet worden op een vergelijkbare wijze als het visiestuk 'klimaatsverandering'.



3.3.2 Bespreken visiestuk circulariteit en deze om te zetten naar (toekomstige) activiteiten

3.3.3 Uitvoering pilot Kanaalstraat

Het is de bedoeling dat in 2023 de pilot van de 20 woningen aan de Kanaalstraat in Pannerden daadwerkelijk gaat starten. De pilot betreft niet alleen het pakket aan te nemen maatregelen, maar ook de financiële consequenties én ook het verschil in woonklimaat nu en na de uitvoering van de maatregelen. De gesprekken over de wijze waarop de pilot uitgevoerd wordt zijn bij het opstellen van dit jaarplan nog niet afgerond, de definitieve besluitvorming heeft dan ook nog niet plaatsgevonden. Gezien de levertijd van verschillende onderdelen is het de verwachting dat de start medio 2023 kan plaatsvinden.

3.3.3 Uitvoering pilot Kanaalstraat

Onder andere vanwege de hoge energieprijzen en de noodzaak tot het verminderen van het energieverbruik is in oktober een projectgroep "Energiearmoede" gestart. Deze projectgroep is in eerste instantie aan de slag gegaan om maatregelen op de korte termijn aan te pakken. Dit heeft geresulteerd in een huis-aan-huis actie, waarbij voor- en achterdeur beter geïsoleerd worden en radiatorfolie beschikbaar wordt gesteld.

Een vervolgtask van de projectgroep is te onderzoeken welke andere, meer structurele verbeteringen versneld uitgevoerd kunnen worden. Een actie die niet meer meegenomen kan worden in dit jaarplan, maar waarvan het wel de bedoeling is dat het resultaat mogelijk uitgevoerd wordt in 2023.

4. Financiën

We zijn een financieel gezonde corporatie, hetgeen onder meer blijkt uit het feit dat we voldoen aan alle normen van zowel de AW als het WSW. Dit is te danken aan een strak financieel beleid en een breed gedragen verantwoordelijkheidsgevoel om alle activiteiten uit te voeren binnen de gestelde budgetten. Dit gevoel gecombineerd met een goed functionerend geheel van interne controlemaatregelen heeft ons gebracht waar we nu zijn.

4.1 De begrotingen

De afgelopen jaren hebben we steeds een vergelijkbaar proces doorlopen om te komen tot een jaarbegroting en een meerjarenbegroting. Het ene jaar ging wat soepeler als het andere jaar, maar het kwam toch geregeld voor dat er (te) weinig tijd zat tussen het moment van afronden en het moment waarop de begrotingen klaar moesten zijn voor het doorlopen van het besluitvormingsproces. In 2023 gaan we dit begrotingsproces evalueren en waar nodig aanpassen.



4.1 Het begrotingsproces evalueren en waar nodig aanpassen

4.2 Administratieve vastlegging onderhoud

De administratieve vastlegging van het dagelijks onderhoud gebeurt al jaren op eenzelfde wijze. In de tussentijd:

- hebben er wisselingen plaats gevonden in betrokken medewerkers
- heeft het onderhoud inhoudelijke wijzigingen ondergaan
- hebben er ook ontwikkelingen plaats gevonden in de relatie tussen opdrachtgever en opdrachtnemer
- biedt het administratieve systeem nieuwe mogelijkheden
- is er ook meer behoefte ontstaan aan het beschikbaar hebben van data

Het was de bedoeling dat we deze vastlegging in 2022 zouden evalueren en de verbeterpunten implementeren. Deze evaluatie is in 2022 niet gelukt, reden om de vastlegging in 2023 alsnog te evalueren en zo nodig aan te passen.

4.2 De vastlegging van het dagelijks onderhoud te evalueren en zo nodig aan te passen

4.3 Treasury jaarplan

In het begrotingsgedeelte wordt uitvoerig stilgestaan bij wat de huidige inzichten zijn van wat in 2023 uitgevoerd wordt op het gebied van treasury. Kort samengevat is 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 renterisico
- er in 2023 voor 5,5 mio aan leningen aangetrokken wordt, waarvan nog niets is vastgelegd
- er 1,4 mio aan geborgde leningen wordt afgelost
- de swap positie volledig wordt afgedekt door variabele leningen

4.3 Activiteiten treasury jaarplan uitvoeren
--

5. Bedrijfsvoering

Net als in voorgaande jaren blijkt uit de diverse beoordelingen die hebben plaatsgevonden dat Woonstichting Vryleve een financieel gezond bedrijf is, welke zijn processen goed op orde heeft en waarmee door vele direct belanghebbenden graag wordt samengewerkt. Het is zaak om dit zo te houden en dus onze bedrijfsvoering op orde te houden.

In 2022 heeft de periodieke visitatie plaatsgevonden. De onderstaande SWOT-matrix laat zien welke sterktes en zwaktes en de kansen en bedreigingen de visitatiecommissie heeft vastgesteld.

Verbeterpunten	Sterkte punten
<ul style="list-style-type: none">• Prestatieafspraken nog meer onderbouwd en concreet en meer wederkerigheid• Ontwikkelen van gezamenlijke visie op bestuur en toezicht• Communicatie en PR over keuzes	<ul style="list-style-type: none">• Lokale betrokkenheid• Beleid van betaalbaarheid en verduurzaming• De ontwikkelde lange termijnvisie• Innovatief durven zijn• Sterk op samenwerking gerichte organisatiecultuur intern
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none">• Verdergaande vormen van samenwerking• Vormen van aantrekkelijk werkgever om komende jaren kwalitatief goede mensen aan te trekken• Ontwikkeling van activiteitensturing naar resultatensturing• Ontwikkelen van een visie op functioneren in netwerken	<ul style="list-style-type: none">• Te negatief beeld van de door anderen beleefde te zakelijke keuzes• Gelijktijdig vertrek enkele sleutelfunctionarissen in de top van een kleine organisatie

Het concreter formuleren van de afspraken is duidelijk inzet van de corporatiebestuurders met betrekking tot de te maken prestatieafspraken 2023. In deze afspraken willen wij opnemen dat we begin 2023 het huidige proces gaan evalueren (mogelijk met ondersteuning van een externe deskundige) om op basis van de daaruit te trekken conclusies zowel de totstandkoming als de realisatie-bewaking van de prestatieafspraken te verbeteren.

In de zelfevaluatie van de RvC in oktober 2022 is ook de toezichtvisie van de RvC aan de orde geweest. Hierbij is afgesproken dat dit onderwerp begin 2023 wordt geagendeerd om te zorgen dat er in 2023 een geactualiseerde toezichtvisie is vastgesteld.

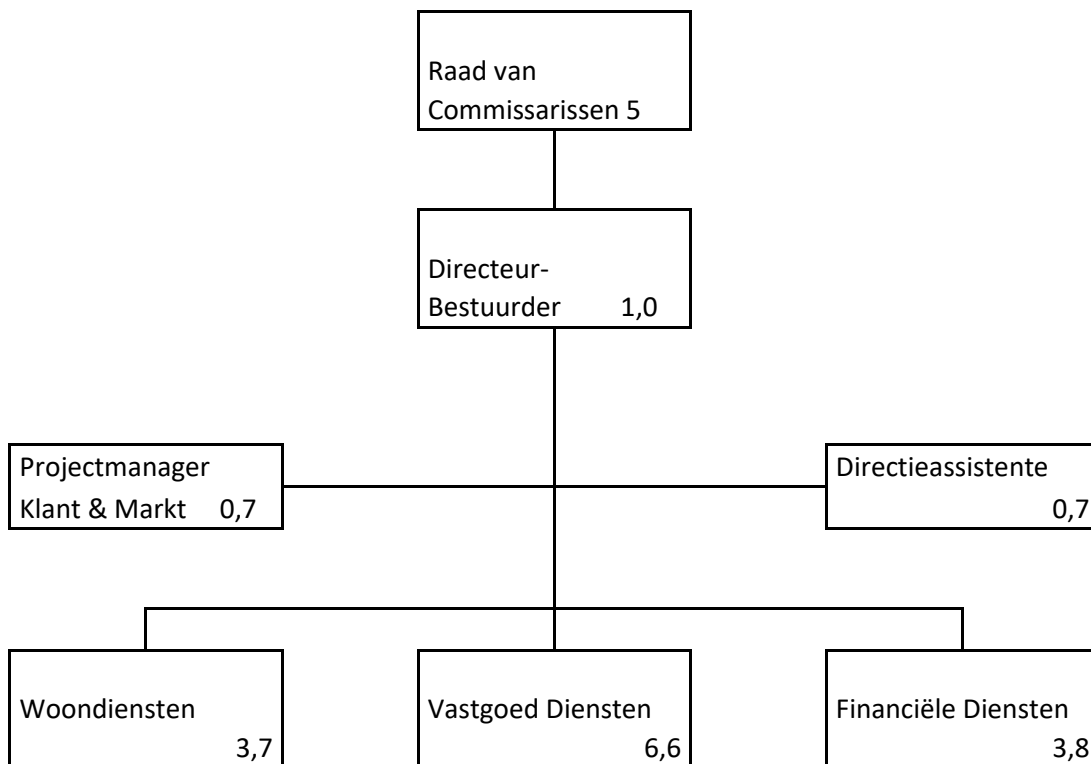
Het meer naar buiten brengen van de keuzes die we maken en het geven van een uitleg over de motivatie die bij deze keuze hoort wordt meegenomen in het 'master-communicatieplan' wat aan de orde komt in paragraaf '5.2 Communicatie' van dit hoofdstuk.

5.1 Organisatie

Rekening houdende met personeelsmutaties in de afgelopen jaren en die de komende maanden nog gaan komen kan gesteld worden dat er een nieuw team van leidinggevendenden is ontstaan. De structuur van de organisatie is vooralsnog hetzelfde gebleven. Wel hebben er wat wijzigingen plaatsgevonden in het aantal uren wat gewerkt wordt, dus ook in het aantal Fte's. We beginnen het jaar 2023 als werkorganisatie met 18 personen. Dit is inclusief één persoon bij Financiën die al is aangetrokken vanwege een vacature die per 1 maart 2023 ontstaat. Deze 18 personen bestaan uit 7 vrouwen en 11 mannen. Niet iedereen werkt 36 uur per week. Omgerekend naar werkplekken van 36 uur komen we, exclusief de Raad van Commissarissen (RvC), uit op 16,4 FTE. Vanaf 1 maart bestaat de organisatie uit 17 personen en 15,5 FTE (Financiële diensten minus 0,9 FTE).

De raad van Commissarissen is compleet. Wel heeft een commissaris besloten in februari vroegtijdig te stoppen. Vooralsnog zal de RvC met vier personen verder gaan.

Dit bij elkaar levert het volgende organisatieschema op per 1 januari 2023.



5.2 Communicatie

Het is intussen aardig wat jaren geleden dat we als Vryleve ons ‘master-communicatieplan’ hebben opgesteld. In dit plan is weergegeven op welke wijze we willen communiceren afhankelijk van het onderwerp en de beoogde ontvanger(s).

Goed om dit plan te actualiseren. Met elkaar vast te stellen op welke wijze we nu het beste hetgeen we willen melden kunnen overbrengen. Hierbij gaat het niet alleen om de mogelijke toepasbare middelen, maar ook over lay-out en taalgebruik.

5.2 ‘Master-communicatieplan’ actualiseren

5.2.1 Digitale communicatie

Digitale communicatie is niet meer weg te denken. We zijn ons meer dan ooit bewust van het feit dat niet alle documenten altijd maar per post verstuurd hoeven te worden. Omdat een grote bulk aan brieven nog te ingewikkeld is, beperken we de digitale post nu tot individuele en tot kleine groepen huurders of externen. Waardoor nog veel brieven per post de deur uitgaan.



Uit enquêtes en gesprekken met huurders blijkt dat nog een behoorlijk deel van hen de documenten per post vaak fijn vinden. Het versturen van brieven kost papier, geld en is niet goed voor het milieu. Voldoende reden om te zoeken naar een goed evenwicht.

Naast het digitaliseren van documenten, willen we dit jaar ook het werken met de verhuurapp hiervoor in gaan zetten. De app is klaar om te gebruiken en hiermee kunnen we weer een stap maken in het digitaliseren, met name in het mutatieproces.

5.2.1 Meer brieven digitaal gaan versturen

5.2.2 Website

In 2022 zijn we gestart met het analyseren van onze website. Hierbij wordt antwoord gezocht op vragen als:

- Voldoet deze nog aan de huidige verwachtingen?
- Staat er de informatie op waaraan behoefte is?
- Zijn we zelf in staat de gewenste informatie snel te plaatsen?

Gedeeltelijk trekken we hier samen op met Woonstichting Valburg, die indertijd is aangehaakt op de opzet van onze site.

De verwachting is dat we de site gaan vernieuwen. De implementatie hiervan zal in 2023 plaatsvinden.

5.2.2 Implementatie van nieuwe website

5.3 Risico-Inventarisatie & Evaluatie (RI&E)

De Risico-Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) is verplicht voor alle werkgevers, dus ook voor Vryleve. Onderwerpen die hier een onderdeel van uitmaken zijn o.a.:

- Beleid duurzame inzetbaarheid
- De werkplek
- Werkdruk
- Bedrijfshulpverlening
- Gevaarlijke stoffen
- Arbeidsmiddelen

In 2022 is een werkgroep, bestaande uit medewerkers van de verschillende afdelingen, gestart om de diverse onderdelen op te pakken. Het is niet gelukt om dit conform doelstelling af te ronden. In 2023 moeten alle onderdelen zijn afgerond en is het de bedoeling dat de continuering daarvan ook goed is geborgd in de organisatie.

5.4. De RI&E middels de werkgroep af te ronden en de continuering te borgen

5.4 Maandrapportage

Zoals aangegeven in de paragraaf “organisatie” is er een nieuw team leidinggevenden ontstaan. Deze leidinggevenden zijn nog niet in staat geweest om de huidige wijze van maandelijks rapporteren van hun voorgangers te evalueren en mogelijk aan te passen naar hetgeen zij belangrijk vinden.

In deze evaluatie en actualisatie zal ook de wijze van totstandkoming meegenomen worden. Mogelijk dat dit op een andere manier efficiënter te organiseren is.

5.5. Evalueren en actualiseren van de maandrapportage

6. Risicomanagement

Op basis van de risico's zoals deze waren vastgesteld voor 2022 en de evaluatie daarvan is vastgesteld dat de risico's waarover in 2023 gerapporteerd moeten worden de volgende zijn:

1. De derivaten (verhouding variabele leningen ten opzichte van de Swap-positie)
2. De hoge schuldenlast per woning (in 2025 =< 45.000, =)
3. Verkooprisico's (begrote realisatie € 1.100.000, =)
4. Huurachterstanden
5. Voldoen aan de normen van het WSW en de AW

Naast deze specifieke onderdelen zal in de rapportages ook aandacht zijn voor de in dit jaarplan benoemde activiteiten, lopende investeringsprojecten, operationele activiteiten en actualiteiten.

6.1 De derivaten

De wijze waarop we onze derivaten managen is goed, zo heeft onze accountant aangegeven. Maandelijks maken we in onze rapportage inzichtelijk of onze swap positie zich juist verhoudt tot onze variabele leningen.

Het feit dat de Rabobank in 2019 heeft gemeld dat zij geen gebruik zullen maken van de break-clausule in 2023 maakt het voor Vryleve makkelijker om te zorgen dat er voldoende variabele leningen zijn, waarvan het renterisico wordt afgedekt door de swap.

Op basis van de uitspraak in 2021 is vastgesteld dat hoger beroep wordt aangetekend. Het proces daartoe en wat dit betekent voor onze opstelling inzake de derivaten wordt nauwlettend gevolgd. De uitspraak wordt in 2023 verwacht.

De derivaten blijven ook in 2023 onderdeel uitmaken van de rapportage "risicomanagement".

6.2 De relatief hoge schuldenlast per woning

De oorlog in Oekraïne heeft geleid tot enorme prijsstijgingen van materialen en een torenhoge inflatie. Dit gecombineerd met de grote opgaves waar we voor staan vanuit de nationale prestatieafspraken en de al langer bestaande druk op de woningmarkt is voor ons reden om de doelstelling tot het verlagen van de schuldenlast voorlopig los te laten.

Reden te meer om dit onderwerp nauwlettend te blijven volgen vanuit het perspectief van 'risicomanagement'.

6.3 Verkooprisico's

Voor de komende jaren hebben we een beperkt verkoopprogramma opgenomen. Voor de jaren 2023 en 2024 houden we rekening met de verkoop van 2 woningen per jaar om zittende huurders de kans te geven een 'goedkope' koopwoning aan te schaffen. De jaren daarna gaan we uit van 4 verkopen per jaar. Opbrengsten die we nodig hebben om enerzijds de geplande activiteiten uit te voeren en

anderzijds om de omvang van onze leningenportefeuille acceptabel te houden. De mogelijkheid bestaat dat we deze verkoop niet weten te realiseren.

Als dit het geval is dan hebben we maar een mogelijkheid om dit op te vangen. Dat is om uitgaven (denk aan te plegen investeringen en onderhoudsactiviteiten) anders te faseren.

Zolang er in de begroting sprake is van verkoopopbrengsten zullen we de realisatie daarvan als een risico beschouwen en dit onderwerp opgenomen houden in onze risicorapportage.

6.4 Huurachterstanden

In 2022 zijn de kosten voor energie enorm gestegen. Dusdanig dat de overheid maatregelen heeft genomen om deze extra kosten in 2023 enigszins te compenseren. Mede door de energiekostenstijging is ook de inflatie, zoals eerder benoemd, enorm hoog. Of de maatregelen van de overheid gecombineerd met mogelijke inkomstenstijging voldoende is voor onze huurders om hun huren te blijven betalen is onduidelijk.

Daarom hebben we dit onderwerp, het bewaken van de huurachterstanden, als nieuw onderwerp toegevoegd.

6.5 Voldoen aan de normen van het WSW en de AW

Als corporatie moet Vryleve voldoen aan de normen van zowel het WSW als de AW wil het als zelfstandige organisatie blijven voortbestaan. Normen waaraan we nu en in de komende jaren, uitgaande van het huidige beleid, blijven voldoen. In ons beleid zitten echter onderdelen/aannames waarin we geen enkele zeggenschap hebben en welke bij verandering enorm effect kan hebben op onze resultaten en dus de mate waarin we voldoen aan de gestelde normen. Een duidelijk voorbeelden hiervan zijn de door de overheid opgelegde belastingen en heffingen en het wel of niet doorvoeren van een huurverhoging en de hoogte daarvan.

Voldoende reden om “het voldoen aan de door het WSW en AW gestelde normen’ te handhaven in de rapportage ‘risicomangement”.

7. Slotwoord

De doelstelling van dit jaarplan is helder inzichtelijk te maken en te delen van hetgeen we als Vryleve in 2023 willen gaan doen voor onze huurders.

We hebben het verbeteren van de communicatie hoog op de agenda gezet, net als het beter weten wat bij onze huurders leeft. Onderwerpen die altijd van belang zijn, hoe de wereld ook in elkaar zit.

We hebben een tijd gehad dat realisatie van hetgeen we opnamen in het jaarplan een grote kans van slagen had. We hadden wat we wilden goed doorgesproken, ook qua planning van beschikbare middelen als geld en arbeidskracht. Bijna alles wat we wilden realiseren lukte ook, wat niet lukte had meestal te maken met regelgeving en het doorlopen van bepaalde procedures.

Corona heeft ons geleerd dat realisatie van een plan geen zekerheid meer is. Opeens kan iets gebeuren wat ook een enorme impact heeft op onze werkzaamheden. We proberen daar het goede van te leren en vast te houden. Het besef dat wat je wilt, niet altijd kan is daarbij ook blijven hangen. Een besef wat nadrukkelijk bevestigd wordt door de huidige situatie waarin we leven.

Wat we doen gebeurt meestal samen en/of in overleg met andere partijen. Vandaar dat we waarde hechten aan de samenwerking met onze Huurders Belangenvereniging, met de gemeente en onze collegae corporaties. Daarnaast maken we steeds meer gebruik van de kennis en kunde van andere stakeholders op die onderwerpen waar wij van kunnen leren.

Ik hoop dat we met elkaar kunnen zorgen dat we ook over dit jaarplan later kunnen zeggen dat bijna alles wat is benoemd, ook daadwerkelijk is gerealiseerd. Dat wat we willen ook blijkt te kunnen.

Dirk Hoogland
Directeur-bestuurder

Bijlage 1

1.1 Kengetallen m.b.t. verhuur/bezit

Boekjaar van 01-01 t/m 31-12		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Gegevens woningbezit												
- Verhuureenheden	Sociaal	1441	1459	1495	1507	1508	1519	1516	1512	1508	1505	1501
	Commercieel	30	30	30	29	29	29	29	29	29	29	29
	Totaal woningen	1471	1489	1525	1536	1537	1548	1545	1541	1537	1534	1530
- Overige Vhe's	Winkels	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Bedrijfspanden	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Garages	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133
	Totaal vhe's	1.611	1.629	1.665	1.676	1.677	1.688	1.685	1.681	1.677	1.674	1.670
Veranderingen Vhe bezit:												
- Aantal opgeleverd/in exploitatie genomen		32	20	38	15	4	15	-	-	-	-	-
- Aantal aangekocht		1	-	-	-	1	-	1	-	-	1	-
- Aantal verkocht		4	2	2	4	4	4	4	4	4	4	4
- Aantal gesloopt en overig		-11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Woningen en woongebouwen		18	18	36	11	1	11	-3	-4	-4	-3	-4
Het verhuren van woningen												
- Huuropbrengst woningen (x € 1.000,-)		10.645	10.947	11.452	12.021	12.380	12.689	12.948	13.153	13.384	13.633	13.883
- Huuropbrengst per VHE per mnd (€)		603	613	626	652	671	683	698	711	726	741	756
- Huurverhoging in %		2,10%	-0,64%	2,78%	2,80%	1,56%	1,33%	1,25%	1,44%	1,57%	1,72%	1,73%
- Mutatiegraad bestaande woningen		6,1%	7,3%	7,2%	7,2%	7,4%	7,2%	7,2%	6,8%	6,9%	7,7%	6,7%
- Aantal mutaties bestaand bezit		90	109	110	111	113	111	111	105	106	118	102
- Huurderving in % v/d jaarhuur		0,4%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
- Marktwaarde per VHE		154.561	158.388	163.339	167.510	169.691	171.915	173.497	175.528	177.844	180.369	182.968
- Rentelasten per VHE (€)		1.267	1.308	1.391	1.559	1.634	1.648	1.623	1.620	1.624	1.624	1.601
- Bedrijfsresultaat per VHE (€)		2.810	3.725	4.188	4.229	3.787	3.345	4.345	4.632	4.379	4.393	4.394
- Totaal Onderhoud per VHE (€)		2.122	1.874	1.565	1.878	2.558	3.062	2.216	2.104	2.514	2.689	2.800
- Onderhoud per VHE (gemiddeld)		2.122	1.998	1.854	1.860	1.999	2.176	2.182	2.172	2.210	2.258	2.307
- Totaal variabele lasten per VHE (€)		715	701	583	581	696	799	626	610	698	730	766
- Belastingen en vaste lasten VHE (€)		1.492	1.154	1.260	1.288	1.205	1.121	1.336	1.399	1.355	1.371	1.380
- Belastingen in aantal maanduren		2,5	1,9	2,0	2,0	1,8	1,6	1,9	2,0	1,9	1,9	1,8
- Restant gemiddelde levensduur (jaren)		35,0										

1.2 Kengetallen financieel

Boekjaar van 01-01 t/m 31-12		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Parameters WSW												
- Interest Coverage Ratio (norm > 1,4)		1,97	2,76	2,74	2,35	2,08	1,74	2,17	2,29	2,16	2,09	2,19
- Loan to Value (norm < 0,85)		0,53	0,56	0,55	0,54	0,52	0,53	0,51	0,50	0,48	0,46	0,45
- Solvabiliteit (EV/TV) (norm > 15%)		70,1%	69,3%	69,8%	70,8%	71,8%	71,7%	72,7%	73,7%	75,0%	76,0%	77,0%
- Dekkingsratio (norm < 70%)		30,2%	30,8%	30,1%	29,0%	27,8%	27,9%	26,9%	26,0%	24,5%	23,6%	22,5%
Vermogensontwikkeling												
- Eigen vermogen 31-12 (x € 1.000,-)		166.988	170.481	179.784	188.519	192.767	195.939	199.944	204.845	209.629	214.990	219.978
- Vreemd vermogen 31-12 (x € 1.000,-)		71.220	75.535	77.942	77.807	75.642	77.444	75.030	73.237	69.958	67.987	65.787
- Totaal vermogen 31-12 (x € 1.000,-)		238.208	246.016	257.726	266.326	268.409	273.383	274.974	278.082	279.587	282.977	285.765
- Schuld per vhe (€)		46.613	48.812	49.156	48.660	47.181	47.982	46.624	45.611	43.612	42.546	41.228
- Beleidswaarde		133.412	136.088	141.928	145.044	145.570	146.979	146.666	146.585	146.765	147.172	147.492
Parameters resultaat												
- Jaarresultaat		3.405	3.493	9.303	8.735	4.248	3.172	4.005	4.901	4.784	5.361	4.988
- Resultaat - ongerealiseerde herwaardering		1.701	2.532	3.026	2.825	2.167	1.599	2.865	3.228	2.911	2.914	2.946
- Rentelasten		1.868	1.952	2.126	2.401	2.518	2.558	2.514	2.502	2.502	2.498	2.456
- Rentabiliteit eigen vermogen voor belasting		1,0%	1,5%	1,7%	1,5%	1,1%	0,8%	1,4%	1,6%	1,4%	1,4%	1,3%
- Gemiddelde rentevoet vreemd vermogen		2,6%	2,6%	2,7%	3,1%	3,3%	3,3%	3,4%	3,4%	3,6%	3,7%	3,7%