

**Vastberaden bouwen aan wonen op
het Gelders eiland.**

**Ook met een nieuw
ondernemingsplan in 2025 door op
de ingeslagen koers.**

- Jaarplan 2025



Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Het Jaarplan 2025	5
1. Inleiding	6
2. Woondiensten	8
2.1 Klantbediening:	8
2.2 Leefbaarheid	9
2.3 Bewonersparticipatie:	9
2.4 Passend wonen en de druk op de woningmarkt verminderen.....	10
2.5 Verhuur woningen en parkeerplaatsen	11
2.6 Data op orde.....	11
2.7 Bewonerscommunicatie.....	11
2.8 Bouwprojecten	12
3. Vastgoed	13
.....	13
3.1 Bestaand bezit	13
3.2 ZAV-beleid	14
3.3 Bouwprojecten	15
3.4 Duurzaamheid	15
3.5 Diversen	16
3.6 Processen.....	17
4. Financiën.....	18
4.1 Automatisering van boekingsprocessen.....	18
4.2 Het begrotingsproces	18
4.3 Treasury jaarplan.....	18
5. Bedrijfsvoering	19
5.1 Organisatie	19
5.2 Communicatie	20
5.3 Woningverkopen	20
5.4 Governance en integriteit.....	21
6. Risicomanagement.....	22
6.1 De derivaten	22
6.2 Verkooprisico's.....	22

6.3 Huurinkomsten	22
6.4 Voldoen aan de normen van het WSW en de AW	23
7. Slotwoord	24
Bijlage 1 Kengetallen en specificaties.....	25
1.1 Kengetallen m.b.t. verhuur/bezit	25
1.2 Kengetallen financieel	25

Voorwoord

Parallel aan het schrijven van het jaarplan 2025 werken we aan het opstellen van ons nieuwe ondernemingsplan of koersplan voor de jaren 2025-2029. Kijken we naar de contouren van het ondernemingsplan dan zien we dat de koers in feite onveranderd blijft. Wel zetten we ieder jaar stappen op deze koers, of beter stappen in het realiseren van onze missie: Vryleve zorgt voor voldoende, passende, betaalbare en duurzame woningen voor de mensen die in één van de zes dorpen op het Gelders Eiland (willen) wonen in een prettige woonomgeving.

Zo zetten we komende jaren relatief grote stappen in onze verduurzamingsopgave. In 2025 starten we met het verbeteren van de woningen met energie labels E, F en G. En in 2025 starten we met de bouw van nieuwe duurzame woningen, in Aerdt en in Pannerden, om zo meer passende, betaalbare woningen te kunnen bieden.

In dit jaarplan leest u wat we daarnaast in 2025 willen bijdragen aan het prettig wonen op het Gelders Eiland.

Het Jaarplan 2025



1. Inleiding

Dit jaarplan is opgesteld met de contouren van ons nieuwe ondernemingsplan of koersplan voor onze ogen. Ter voorbereiding op het schrijven van het nieuwe ondernemingsplan hebben we veel van onze stakeholders gesproken: huurders en huurdersbelangenvereniging, wethouders en ambtenaren van de gemeente Zevenaar, politie, brandweer, zorgpartijen, onderhoudsbedrijven, collega's van binnen de gemeente Zevenaar, collega corporaties etc. Als samenwerkingspartner worden we gewaardeerd door onze openheid, toegankelijkheid, korte lijnen en samenwerkingsgerichtheid. Als aandachtspunten worden ons vooral meegegeven aandacht voor leefbaarheid, aandacht voor onze dienstverlening of klantbediening en aandacht voor de staat van onze woningen. Verder kregen we mee dat verduurzamen goed is maar niet tegen elke prijs.

De gemeente heeft samen met veel van haar stakeholders gewerkt aan een nieuwe woonzorgvisie. Deze visie is in juni 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Samen met de gemeente Zevenaar, Baston Wonen, Plavei en onze huurdersbelangenverenigingen maken we prestatieafspraken over de woon- en leefomgeving waar wij samen verantwoordelijk voor zijn. De woonzorgvisie van de gemeente is leidend voor ons bod, voor ons aandeel in de realisatie van de woonzorgvisie. Samen met de gemeente en andere betrokkenen onderzoeken we wat deze visie betekent voor de kernen waarin wij actief zijn. Hoe kunnen we samen met alle betrokkenen de visie in onze kernen laten leven? Hoe komen we samen tot prestatieafspraken die aansluiten bij de woonzorgvisie én de behoeften in de verschillende kernen? Waar kunnen we nieuwe woningen bouwen?

Oog en oor hebben voor huurders is en blijft ons uitgangspunt. Daarmee is gezond en veilig wonen ook in 2025 een belangrijk speerpunt. In dit plan leest u wat we volgend jaar voor en samen met onze huurders willen doen.

Zo willen we met ons vastgoed zorgen voor voldoende, passende, betaalbare en (op termijn) duurzame woningen. Dat vraagt goed onderhouden woningen die in de toekomst fossielvrij verwarmd en gekoeld kunnen worden. Met het heter worden van de zomers wordt immers ook het koel houden van woningen een vraagstuk dat om een antwoord vraagt. Ook de toepassing van de wetgeving op het gebied van gevaarlijke stoffen (denk aan chroom 6 en glaswol) en op het gebied van flora en fauna wijzigt door voortschrijdend inzicht en wat flora en fauna betreft door interpretatie vanuit de provincie. Daar moeten we in ons onderhoud rekening mee houden. Om te voldoen aan de flora- en faunawetgeving gaan we van complexgewijs onderhoud naar meer buurtgewijs onderhoud van woningen. Zo verstoren we de natuur minder bij onze onderhoudswerkzaamheden.

Het jaar 2024 hebben we gebruikt om onze zogenaamde vastgoedsturing aan te passen. Deze nieuwe manier van vastgoedsturing is input voor onze begrotingen vanaf 2025. De aanpassing van onze vastgoedsturing betekent in feite een totale herziening of invulling van de MJOP, inclusief aspecten als voldoen aan de flora en faunawetgeving in de vorige alinea. Met deze aanpassing voldoen we ook beter aan de regels die onze toezichthouders hiervoor stellen én het geeft zicht op een actuele route en mogelijkheden in wat we kunnen doen om onze woningen richting 2050 aardgasvrij te maken.

Dit alles kan niet zonder goed financieel beheer. We zijn er best trots op dat we een financieel gezonde corporatie zijn. Daar hebben we samen de afgelopen jaren hard voor gewerkt. Dit willen we niet alleen behouden maar nóg beter doen. Daarmee bedoelen we dat we de financiële ruimte die we volgens de parameters van ons toezichthouders beschikbaar hebben, daadwerkelijk inzetten voor de volkshuisvesting, voor onze huurders. Inzetten voor nieuwbouw voor bij de vraag passende woningen voor 1 of 2 personen en inzetten voor de verduurzamingsopgave die landelijk met de Nationale Prestatie Afspraken zijn vastgelegd. Voor ons betekent dat met name investeren in het (verplicht) verbeteren van woningen met energie labels E, F en G.

We leven in een tijd van grote veranderingen, denk alleen maar aan een kabinet met een andere signatuur dan we ooit hebben gehad. Sommigen zeggen dat we in een overgangsfase leven, een rommelige tijd tussen wat was en wat zal zijn. Bestaande hiërarchen en gevestigde normen worden

bespot en oude rechten worden opgeschut. We horen en lezen iedere dag over standpunten in de politiek en over geweldsexplosies zoals in Oekraïne en het Midden Oosten. Het is zoeken naar nieuwe wegen en verhalen. De wereld om ons heen verandert, wij bewegen mee en we blijven ook in 2025 vooral doen waar we voor zijn: Vryleve zorgt voor voldoende, passende, betaalbare en duurzame woningen voor de mensen die in één van de zes dorpen op het Gelders Eiland (willen) wonen, in een prettige woonomgeving.

Lobith, november 2024

René Lemein
Directeur-bestuurder

2. Woondiensten

2.1 Klantbediening:

a. Aansluiten bij woonruimteverdeelsysteem Entree

In 2025 zijn we van plan over te stappen van ons eigen woonruimteverdeelsysteem naar het woonruimteverdeelsysteem van de corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen, de Groene Metropool Regio (GMR). De gemeente Zevenaar heeft in haar huisvestingsverordening een uitzondering gemaakt voor Vryleve voor het gebruik van het eigen woonruimteverdeelsysteem, op de lange termijn is het wenselijk dat alle regiocorporaties zijn aangesloten bij hetzelfde woonruimteverdeelsysteem. Hierdoor is er één transparant en eenduidig systeem voor alle inwoners van de gemeente Zevenaar en de GMR.



Daarnaast versterkt het onze positie in het regionale netwerk. We sluiten aan bij diverse overleggen zoals de stuurgroep en de adviesgroep van Entree. Onze HBV is positief over deze ontwikkeling. We nemen onze huurders zorgvuldig mee in de communicatie als het gaat over de overstap naar een nieuw systeem. Dit doen we onder andere door het maken een plan van aanpak en een communicatieplan.

2.1.a In 2025 willen we net als onze collega corporaties in de GMR aansluiten bij Entree. Hierdoor is er één eenduidig en transparant woonruimteverdeelsysteem voor alle inwoners van de gemeente Zevenaar.

b. Urgentiecommissie

De woningcorporaties in de gemeente Zevenaar hanteren hetzelfde urgentiebeleid, waarbij overal met dezelfde urgentiecriteria wordt gewerkt. Daartoe is er in de woningmarktregio, de GMR, één regionale urgentiecommissie werkzaam. Deze commissie is namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar belast met het behandelen van alle aanvragen om (nood)urgentie.



In het verleden had Vryleve een eigen urgentiecommissie. Die is uiteindelijk opgeheven. Op dit moment zijn wij niet aangesloten bij bovengenoemde urgentiecommissie, dat is voorbehouden aan leden van Entree. Met het aansluiten bij Entree kunnen we ook aansluiten bij de urgentiecommissie.

Om dit te kunnen realiseren, zullen we onze medewerkers opleiden hoe een urgentieaanvraag aangeleverd dient te worden. Dit implementeren we nadat we de overstap hebben gemaakt naar het nieuwe woonruimteverdeelsysteem van Entree.

2.1.b In 2025 sluiten we aan bij regionale urgentiecommissie.

c. digitale inkomensverklaringen

We bekijken in 2025 de mogelijkheden om digitale inkomensverklaringen via de belastingdienst op te vragen. Dit pakken we op nadat we zijn aangesloten bij het nieuwe woonruimteverdeelsysteem van Entree.

d. (interne) klantbediening Vastgoed en Wonen

In 2024 maakte we een start met het verbeteren van de interne samenwerking tussen de beide afdelingen. We starten met het verduidelijken van de rollen en taken binnen het mutatieproces. In 2025 blijven we gezamenlijk werken om de (interne) klantbediening blijvend te verbeteren.

2.2 Leefbaarheid

Leefbaarheid is een veelbesproken onderwerp op onze afdeling. Huurders bellen regelmatig met klachten over burens, straten of complexen. Er zijn tal van redenen te bedenken waarom mensen hun tuin, achterpad of galerij niet goed onderhouden. De tuinen en achterpaden worden aangepakt in onze reguliere rondes langs ons bezit. Dit jaar willen we, naast de reguliere klachten, actief aan de slag met de leefbaarheid in een aantal appartementencomplexen.

De uitstraling van onze appartementencomplexen varieert sterk. Appartementencomplexen die in onze ogen een aanpak verdienen zijn onder andere: De Krib, 't Laantje en de Hoofdstraat 34 in Tolkamer. In 2025 willen we kijken wat er mogelijk is om deze complexen, al dan niet samen met de huurders, een mooiere aanblik te geven. Aan de Hoofdstraat willen we een fietsenberging plaatsen aan de achterzijde en willen we het trappenhuis opfrissen. Bij de Krib willen we de gezamenlijke tuin in samenspraak met de bewoners opnieuw inrichten, ook pakken we hier het trapportaal aan. Het pand heeft een zeer donkere uitstraling en trekt hierdoor niet de juiste huurders aan. Bij 't Laantje pakken we het trapportaal aan in combinatie met de brandveiligheid.



2.2 In 2025 willen we de aanblik in een aantal appartementencomplexen verfraaien.

2.3 Bewonersparticipatie:

a. Huurders Belangenvereniging Rijnwaarden (HBV Rijnwaarden)

We hechten veel waarde aan de inbreng van onze huurders. De HBV vertegenwoordigt onze huurders o.a. bij het opstellen van de prestatieafspraken maar ook geven zij advies op ons beleid. De samenwerkingsovereenkomst dateert van 2009. Deze willen we in 2025 actualiseren.

2.3.a In 2025 willen we de samenwerkingsovereenkomst met de HBV actualiseren.

b. Bewonerscommissies

In 2023 zijn we gestart met een bewonerscommissie in de Jan van Kleefstraat. In 2024 kwam hier een bewonerscommissie aan de Wilgenstraat in Lobith bij. We richten bewonerscommissies op vanuit het besef dat we met vele huurders maar beperkt contact hebben. Vaak alleen maar bij de 'sleuteluitreiking' en vervolgens bij hun vertrek. De bewonerscommissie aan de Jan van Kleefstraat was een pilot om te kijken of er behoefte bij huurders was. Aangezien dit initiatief heel goed ontvangen werd, willen we dit uitbreiden naar andere appartementencomplexen. Deze contacten kunnen helpen om het wonen nog plezieriger te maken en voor ons te leren van hetgeen we horen.

De HBV nodigt 1 x per jaar de bewonerscontactpersonen/ bewonerscommissies uit om met elkaar van gedachten te wisselen en hun input mee te nemen.

2.3.b In 2025 willen we de bewonerscommissies waar mogelijk uitbreiden bij appartementencomplexen.

2.4 Passend wonen en de druk op de woningmarkt verminderen.

a. Inzet wooncoach

Samen met de gemeente Zevenaar, Duiven, Westervoort, collega corporaties Vivare, Baston en Plavei en de provincie Gelderland starten we in 2025 met de wooncoach. Het doel is de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen door ouderen in een eengezinswoning te informeren over de mogelijkheden tot verhuizen naar een voor hen levensloopgeschikte (kleinere) woning. Hiermee zetten we tevens in op preventie.



2.4.a Vryleve neemt met haar samenwerkingspartners deel aan de pilot wooncoach met als doel de doorstroming te bevorderen.

b. Deelwonen/ verminderen van de druk op de woningmarkt.

In 2025 willen we de druk op de woningmarkt daar waar mogelijk verminderen en de slaagkans voor jongeren vergroten. Dit doen we door onze grote woningen vaker te adverteren voor gezinnen van minimaal drie personen. Met een hogere bezettingsgraad kunnen we meer mensen van een geschikte woning voorzien. Daarnaast willen we experimenteren met het toepassen van deelwonen door o.a. te werken met friendscontracten. Op deze wijze kunnen twee of meerdere personen in een grote woning wonen zonder dat zij een gezamenlijke huishouding voeren. Hiervoor hebben we medewerking van de gemeente Zevenaar nodig en samen onderzoeken we of we deelwonen mogelijk kunnen maken.



2.4.b Vryleve wil de druk op de woningmarkt verminderen door grote woningen toe te wijzen aan meerpersoonshuishoudens en o.a. door het toepassen van friendscontracten.

2.5 Verhuur woningen en parkeerplaatsen

Op meerdere plekken in ons bezit hebben we te maken met niet verhuurde parkeerplaatsen. In 2024 brachten we de leegstand opnieuw in kaart en adverteerden we met regelmaat de leegstaande parkeerplaatsen. Dit continueren we in 2025. Ook brengen we dit onderwerp ter sprake in één van onze nieuwsbrieven.



- 2.5 In 2025 willen we de leegstand verder terugdringen in het bijzonder bij de nog verhuurbare parkeerplaatsen.

2.6 Data op orde

Met diverse huurders zijn afspraken gemaakt waarop een afschrijvingstermijn van toepassing is. Denk aan een uitbreiding van de keuken of het plaatsen van screens. Op dit moment stoppen deze incasso's niet altijd vanzelf als de termijn is verstreken. We brengen in 2025 de diverse componenten in ons systeem samen met de afdeling financiën op nieuw in kaart.



- 2.6 In 2025 bekijkt de afdeling Woondiensten samen met afdeling Financiën de diverse componenten in ons primaire systeem en past waar nodig aan.

2.7 Bewonerscommunicatie

Vanuit het klanttevredenheidsonderzoek in 2024 kwam de vraag naar voren om meer informatie rondom het gebruik van mechanische ventilaties. We bekijken in 2025 of we hiervoor een brochure kunnen opstellen en of we dit beter kunnen uitleggen doormiddel van een filmpje die we op de website plaatsen.



- 2.7 We verzorgen voorlichting rondom het gebruik van mechanische ventilaties.

2.8 Bouwprojecten

Voor 2025 staat een aantal nieuwbouwprojecten op de planning waarbij Woondiensten een rol speelt. Denk daarbij o.a. aan de keuze voor het type woningen, bepalen van huurprijzen en de verhuur. De bouwprojecten worden in 3.3 toegelicht.

2.8 In 2025 pakt afdeling Woondiensten een actieve rol op binnen bouwprojecten.

3. Vastgoed

Al jaren gaan we er van uit dat de technische staat van ons vastgoed, zowel aan de buiten- als de binnenzijde, in zijn algemeenheid goed is. Dat leiden we af uit de aard van de reparatieverzoeken en het buitenonderhoud dat aan de woningen wordt uitgevoerd. We horen relatief weinig over schimmelvorming en verzakken van woningen lijkt niet meer aan de orde te zijn. Ook hier geldt het adagium 'vertrouwen is goed, meten is beter'. Vandaar dat we de kwaliteit van onze woningen ook onafhankelijk willen laten toetsen. Daarvoor laten we vanaf 2025 met regelmaat zogenaamde conditiemetingen uitvoeren. De uitkomst verwerken we vervolgens in onze meerjaren onderhoudsprognose (MJOP) of leidt tot aanpassing van ons strategisch voorraadbeheer (SVB).

Als kleine organisatie kunnen we niet alle verbeteringen zelf uitvoeren. Om deze verbeteringen mogelijk te maken wordt er op steeds meer vlakken samengewerkt met partijen die voor ons van toegevoegde waarde zijn. Deze waarde zien wij terug in deskundigheid, betrouwbaarheid, klantvriendelijkheid en proactief met ons meedenken. Met deze bedrijven gaan wij graag een langdurige samenwerking aan. Contractafspraken worden regelmatig geëvalueerd en in 2025 willen we ook nieuwe afspraken afsluiten, bijvoorbeeld rond keukens en badkamervervanging.

Naast het geplande onderhoud worden jaarlijks ruim 2.000 werkopdrachten aangemaakt naar aanleiding van reparatieverzoeken van onze bewoners. Ruim 1.500 van deze opdrachten worden uitgevoerd door onze technische dienst, de overige, specialistische of omvangrijke, opdrachten worden door derden afgehandeld. Onze huurders geven een hoge waardering voor het uitvoeren van reparaties door de eigen technische dienst. In 2025 gaat één van onze drie collega's van onze technische dienst met pensioen. We zoeken een nieuwe collega om met dezelfde betrokkenheid en expertise als afgelopen jaren de reparatieverzoeken van onze huurders uit te voeren.



3.0.1 Vastgoed laat vanaf 2025 met regelmaat conditiemetingen uitvoeren.

3.0.2 Contractafspraken evalueren en actualiseren in 2025

3.1 Bestaand bezit

De afgelopen jaren zijn diverse projecten gestart om de veiligheid en kwaliteit van de woningen te verbeteren. Dat gaat met name om het aanbrengen van energetische maatregelen en het verhogen van de brandveiligheid van de appartementsgebouwen.

Energetische maatregelen

Op dit moment bereiden we het aanbrengen van energetische voorzieningen voor. We hebben in kaart gebracht welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om de woningen met een E, F of G label van een beter label te voorzien. Vanaf eind 2028 mogen we geen woningen in bezit hebben met een dergelijk label. In 2024 hebben we een generieke ontheffing van de flora en faunawet van de provincie Gelderland verkregen. In 2025 starten we met het verbeteren van de isolatiewaarde van de woningen met deze labels. Het gaat hier om relatief grote investeringen per woning die zich niet direct via de huur terug laten betalen. In het totaal gaat het om 190 woningen. De uitvoering is verdeeld over de jaren 2025 t/m 2028.

Totaal E-F-G	2025-2028	190
uitvoering in	2025	39
	2026	76
	2027	77
	2028	2

3.1.1 Vastgoed zet zich in voor een betaalbare energierekening.

Brandveiligheid

In 2019 is een convenant ondertekend met de brandweer met de intentie om onze woongebouwen brandveilig te maken. Alle woongebouwen zijn samen met de brandweer geïnventariseerd. We hebben een duidelijk beeld van wat er voor 2029 uitgevoerd moeten worden. In 2023 heeft de brandweer ons gevraagd het afdichten van doorvoeren van kabels en leidingen die door wanden en vloeren lopen prioriteit te geven boven de bouwkundige aanpassingen. De afdichtingen voorkomen dat brand zich binnen een korte tijd naar de aangrenzende woning kan uitbreiden. In 2023 en 2024 zijn van 287 woningen en 3 onderliggende parkeergarages de doorvoeren afgedicht. In 2025 worden in de laatste 80 woningen en 1 onderliggende parkeergarage de doorvoeren afgesloten. In 2025 wordt er verder gegaan met het verhogen van de brandveiligheid door het voorbereiden van de noodzakelijke bouwkundige aanpassingen en het opzetten van vluchtplannen en instructies voor onze bewoners van de appartementsgebouwen.



3.1.2 Vastgoed gaat in 2025 door met het verhogen van de brandveiligheid van de woongebouwen.

3.2 ZAV-beleid

Huurders vragen regelmatig om zelf aanpassingen aan de huurwoning te mogen doen. We geven huurders graag de ruimte om de woning meer naar eigen smaak en behoefte in te richten en eigen voorzieningen (Zelf Aangebrachte Veranderingen, ZAV) te plaatsen. Om duidelijkheid te hebben over wat mag en niet mag, de voorwaarden waaronder, wat te doen bij het verlaten van de woning en de mogelijkheid van overname, hanteert Vryleve een ZAV beleid. Dit ZAV beleid is ook van belang om veranderingen, die we tijdens de huurperiode en bij mutatie tegenkomen, te kunnen beoordelen en toerekening van de werkzaamheden te kunnen doen. Het huidige ZAV beleid was verouderd en is in 2024 geactualiseerd. In 2025 toetsen we het nieuwe beleid in de praktijk.

3.3 Bouwprojecten

We zijn actief met het ontwikkelen en bouwen van nieuwe woningen, namelijk:

- Ontwikkeling en aanbesteding van 18 woningen Waaijakkers in Aerdt. Voor het project in Aerdt worden 18 woningen gerealiseerd (4 benedenwoningen, 4 bovenwoningen en 10 levensloopbestendige woningen). In 2025 verwachten we met de bouw te starten.
- Ontwikkeling en aanbesteding van 42 woningen/appartementen Hoogeweg in Pannerden. Na het vaststellen van het omgevingsplan door college van B&W en gemeenteraad, verwachten we in 2025 ook met dit project verder te kunnen. Voor het project in Pannerden nodigen we na vaststelling van het omgevingsplan al eerder geselecteerde aannemers uit hun plannen in te dienen. We willen hier 36 sociale huurwoningen bouwen en 6 woningen sociale koop.
- Herstructurering Kanaalstraat Pannerden. Een groot deel van de bewoners van de 20 adressen aan de Kanaalstraat is inmiddels verhuisd. In 2025 gaan we verder met het bemiddelen van de bewoners naar een voor hen prettige (tijdelijke) woning. Zodra alle bewoners uitzicht hebben op een nieuwe woonplek, starten we met het maken van plannen voor nieuwbouw op deze locatie. Voor deze begroting gaan we uit van een herbouw van een tal woningen.
- Ook onderzoeken we of we het bestaande bezit kunnen benutten om meer woningzoekenden een woonplek te bieden: Het vervolgonderzoek naar mogelijkheden voor het splitsen van eengezinswoningen naar boven- en benedenwoningen kantelt in 2025 naar onderzoek of liefst een pilot rond deelwonen.

3.3 Ook in 2025 blijft Vastgoed zich inzetten voor uitbreiding van het woningbezit c.q. het huisvesten van meer woningzoekenden in het bestaande bezit.

3.4 Duurzaamheid

Vastgoed werkt op diverse vlakken aan de verduurzaming van het bestaande woningbezit. Dit is onder te verdelen in:

1. Zonnepanelen

- In 2023 zijn we gestart met het plaatsen van zonnepanelen op de grondgebonden woningen met hellend dak. We zijn begonnen met de woningen met de slechtste labels en hebben dit in 2024 doorgezet naar de woningen met betere labels. In 2025 worden de laatste zonnepanelen gelegd op woningen van huurders die ons aanbod daartoe eind 2024 hebben geaccepteerd.



2. Warmtenet Spijk

- In 2023 is het verkenningsonderzoek naar de mogelijkheden tot het aansluiten van Spijk op een warmtenet afgerond. Alle projectpartners zien voldoende kansen om het warmtenet verder te ontwikkelen en de zogenoemde aanloopfase te starten. In deze fase zal een projectteam het schetsontwerp en de beschreven businesscase van deze studie verder uitwerken. Deze fase is vertraagd door netcongestie die TenneT en Liander hebben afgekondigd. Inmiddels hebben we zicht op hoe we wel over het benodigde elektrische vermogen kunnen beschikken. In 2025 hopen we de plannen verder te brengen tot uiteindelijk een go/no go besluit. Vryleve heeft eerder, in verband met de energietransitie van onze woningen, als voorwaarde gesteld dat er in



2025 een samenwerkingsovereenkomst (SOK) is getekend. Deze termijn lijkt met de kennis van nu haalbaar.

3. Nationale Prestatie Afspraken (NPA)

- In de Nationale Prestatie Afspraken is overeengekomen dat de corporatiesector uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector heeft laten verdwijnen, met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen. Ook is het verkrijgen van een ontheffing op de flora en faunawet aangescherpt. Voor het plaatsen van energetische voorzieningen zoals, dak, vloer, spouw en glisolatie zijn we ervan uitgegaan dat we de cyclus van het gevelonderhoud konden volgen. Deze cyclus hebben we in 2024 aangepast op de afspraken in de NPA en de eisen uit de flora en faunawet. In 2025 starten we het uitfaseren van de E, F en G-labels dit doen we door het isoleren (isolatie en ventilatie) van de betreffende woningen.

4. Aardgasloos maken

- Bij mutatie woningen wordt standaard de gasleiding naar de keukens afgedopt in de meterkast en een perilex-aansluiting geplaatst wanneer deze nog niet aanwezig is in de woning.
- Bij verhuurde woningen kan de bewoner het verzoek doen om de gasaansluiting in de keukens te verwijderen en een perilex aansluiting aan te brengen. Vryleve is (nog) niet actief aan het werven in deze maar de mogelijkheid spreekt zich rond. De verwachting is dan ook dat aantal verzoeken zal toenemen. Ter informatie: in de eerste helft van 2023 hebben we 31 verzoeken ontvangen en uitgevoerd.
- Het volledig aardgasloos maken van woningen, anders dan bij nieuwbouw, voorzien we niet voor 2034. In de vertaling van de werkzaamheden volgens de MJOP moeten we realistische keuzes maken in wat financieel mogelijk is. Met het uitfaseren van de woningen met E, F en G-label en de nieuwbouw die is gepland, raken we aan de grens van onze financiële (investerings)mogelijkheden.

5. Gevelonderhoud

- In 2023 zijn we gestart met het vervangen van enkelglas en isolatieglas door HR++ glas bij het schilderonderhoud. HR++ glas levert een hoger comfort en een gasbesparing van 10 m3 gas per m2 glas per jaar. Ook in 2024 hebben we het nodige glas vervangen. Eind 2024 hebben we dit proces gestopt bij de woningen waarvan we niet weten wat de eindoplossing wordt bij aardgas vrijmaken. Bij deze woningen weten we niet of we wel of geen roosters in het glas moeten plaatsen. Om onnodige investeringen te doen, vervangen we voorlopig geen glas bij het schilderonderhoud.

6. Klimaatadaptatie, biodiversiteit & circulariteit

- Gemeente Zevenaar wil, in nauwe samenspraak met KAN Oost, nader invulling geven aan het onderwerp klimaatadaptatie, biodiversiteit & circulariteit. Ook de provincie Gelderland is actief op dit onderwerp. Vryleve is actief betrokken bij deze ontwikkelingen en levert hieraan haar bijdrage. Ons standpunt is dat wij bewezen producten willen toepassen en ontwikkeling en innovatie op deze gebieden aan anderen laten.

3.4.1 Vastgoed zet zich in voor duurzame woningen met een betaalbare energierekening.

3.5 Diversen

3.5.1 Asbest en gevaarlijke stoffen (waaronder Chroom 6 en glaswol)

- We weten dat in een aantal van onze woningen asbest aanwezig is. In 2025 gaan we werken aan een aanpak hoe huurders beter te attenderen op de aanwezigheid van asbest en hoe daar (veilig) mee is om te gaan. Dit geldt ook voor chroom 6 en andere gevaarlijke stoffen die in het verleden in woningen zijn gebruikt.

3.5.2 Stalling scootmobielen

- Steeds vaker krijgen we aanvragen om het stallen van scootmobielen mogelijk te maken. In 2025 onderzoeken we welke complexen levensloopbestendig zijn en hoe daar plekken voor het parkeren en laden van scootmobielen kunnen creëren. Dit pakken we graag samen met de gemeente (WMO) op.

3.5.3 Klantbediening

- In 2024 hebben we een start gemaakt met een betere klantbediening. We zijn gestart met de vraag hoe we het mutatieproces beter kunnen inrichten. Beter in de zin van betere klantbediening en een efficiënter en eenduidiger mutatieonderhoud. Dit verwachten we vanaf januari 2025 uit te voeren. Een volgende stap zal de focus op klantbediening in algemene zin zijn. Hoe reageren we op reparatieverzoeken of vragen van onze huurders? Binnen hoeveel tijd willen we een reactie geven en in welke vorm? Vragen waar we samen met de afdeling Wonen in 2025 antwoord op willen geven.

3.5.4 Wet betaalbare huur

- In de Wet Betaalbare Huur is onder andere bepaald dat nieuwe huurders bij hun huurovereenkomst een opgave ontvangen van het aantal punten dat de woning volgens het woningwaarderingstelsel (WWS) heeft. Ongetwijfeld zijn er in de loop van jaren ook bij onze woningen fouten in de woning waardering geslopen. Vandaar dat we voortaan in ieder geval bij alle mutaties een controle doen op de woningwaardering en dit vastleggen.

3.6 Processen

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

De MJOP fungeert als onderlegger voor de begroting en geeft inzicht in de te verwachten onderhoudskosten. De huidige MJOP is gemaakt in een Excel bestand. Dit bestand is in 2024 geactualiseerd. De link met het actualiseren van de routeplanner hebben we losgelaten omdat we niet de middelen te hebben om daadwerkelijk uitvoering te geven aan een routeplanner tot 2050. Wel hebben we bepaald welke energetische maatregelen nodig zijn om de woningen met label E, F en G van een beter label te voorzien. In 2025 onderzoeken we welke digitale ondersteuning mogelijk/wenselijk is voor het opstellen en beheren van de MJOP, anders dan de huidige Excel.



Om tot een goede MJOP te komen is het wenselijk om het huidig gevoerde onderhoudsbeleid kritisch te bekijken. Het huidige onderhoudsbeleid is in 2017 opgesteld er zijn inzichten en werkwijze gewijzigd. Dit pakken we in 2025 met de start van een nieuwe manager vastgoed op.

- 3.6 In 2025 gaat Vastgoed op zoek naar een ons passende digitale ondersteuning bij het opstellen van de MJOP en actualiseert het onderhoudsbeleid.

4. Financiën

We zijn een financieel gezonde corporatie, hetgeen onder meer blijkt uit het feit dat we voldoen aan alle normen van zowel de Autoriteit Woningcorporaties als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. 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 Automatisering van boekingsprocessen

Automatisering staat niet stil en zeker niet op het gebied van administratieve processen, er zijn een aantal processen waarvan wij vinden dat ze geautomatiseerd zouden moeten worden. Denk bijvoorbeeld aan het automatisch herkennen van inkoopfacturen en een koppeling tussen onze huisbank en ons primaire systeem. Automatisering zou moeten leiden tot meer efficiency, tijd die we hiermee winnen hebben we hard nodig. In het verleden hebben we de mogelijkheden hiertoe al meer dan eens onderzocht maar vaak was de verhouding van de kosten en wat het ons oplevert aan efficiency dan toch te beperkt. Inmiddels zijn de oplossingen/mogelijkheden dusdanig dat wij van mening zijn dat we deze op ons jaarplan op moeten nemen.

4.1 Automatiseren van boekingsprocessen

4.2 Het begrotingsproces

Dit is een terugkerend punt. Wederom hebben we een aantal goede stappen gezet bij opstellen van de voorliggende begroting. Zo hebben we goed naar de inrichting en het gebruik van ons begrotingspakket (WALS) gekeken en hebben we geprobeerd het gebruik van Excel te minimaliseren. Hierdoor verloopt het proces efficiënter, de kans op fouten wordt kleiner en maakt bijvoorbeeld het rekenen aan scenario's veel eenvoudiger. Ondanks bovenstaande vinden we het van belang dit onderwerp op ons jaarplan voor 2025 te zetten. Ook dit jaar concluderen we dat de tijd tussen afronden van begroting en besluitvorming te beperkt is geweest.

4.2 Het begrotingsproces evalueren en waar nodig aanpassen.

4.3 Treasury jaarplan

In het begrotingsgedeelte wordt uitvoerig stilgestaan bij wat de huidige inzichten zijn van wat in 2025 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 2025 voor 11,3 mio aan leningen aangetrokken wordt, waarvan nog niets is vastgelegd
- er in 2025 voor 7,7 mio aan geborgde leningen wordt afgelost
- de swap positie volledig wordt afgedekt door variabele leningen

4.3 Activiteiten treasury jaarplan uitvoeren.

5. Bedrijfsvoering

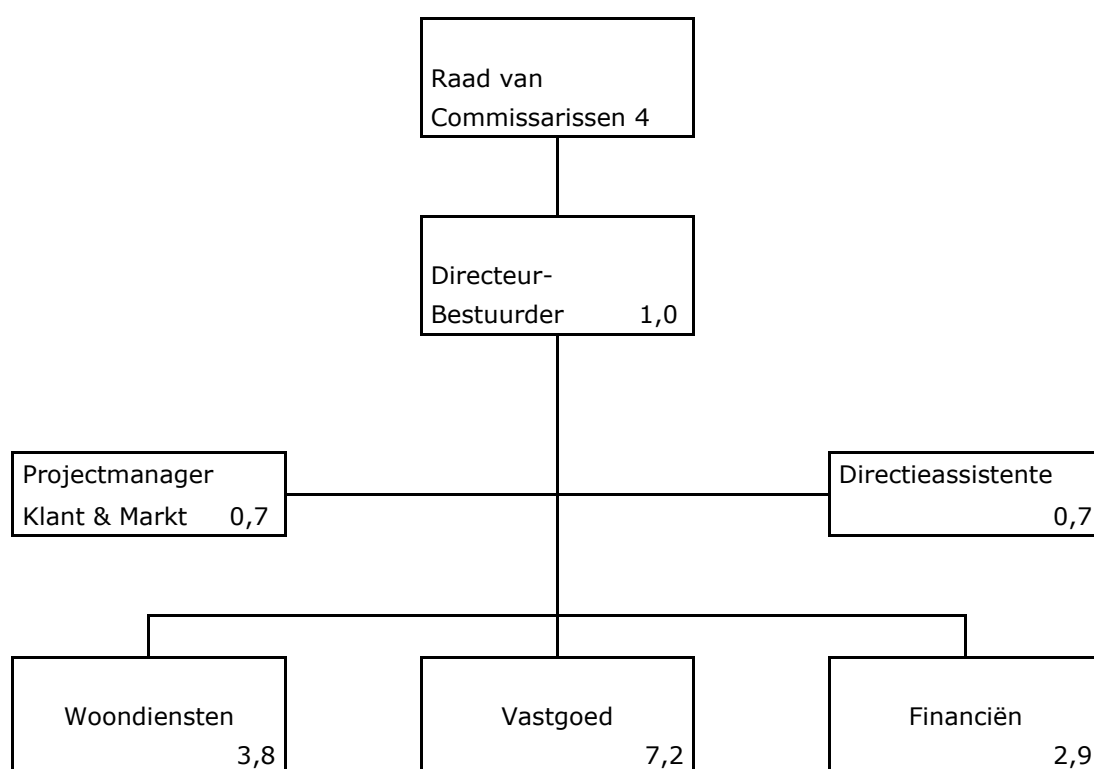
Volgens de beoordelingen in 2024 blijkt dat Woonstichting Vryleve een financieel gezond bedrijf is dat zijn processen goed op orde heeft en waarmee door vele direct belanghebbenden graag wordt samengewerkt. Het is zaak om dit zo te houden, onze bedrijfsvoering op orde te houden en te verbeteren waar mogelijk. Als aanbeveling heeft het WSW ons meegegeven dat met het invoeren van conditiemetingen - inclusief kennis over de staat van funderingen - het zicht op de staat van ons vastgoed en noodzakelijke onderhoud, en daarmee de MJOP, stijgt. Dit pakken we in 2025 op.

Ook in 2025 is er alle ruimte voor het volgen van opleidingen en seminars, lezen van nieuwsbrieven en het volgen van de media we op de hoogte blijven van de ontwikkelingen waarmee we als corporatie te maken hebben. Dit zowel op landelijk, regionaal als gemeentelijk niveau. Binnen de Groene Metropool Regio (GMR) is hiertoe de SLIM-academie ingericht, een samenwerking van de corporaties binnen de GMR. Daarnaast blijven we alert op nieuwe technologieën/apparatuur en vernieuwde toepassingen van beschikbare programmatuur.

5.1 Organisatie

De structuur van de organisatie is ongewijzigd te opzichte van afgelopen jaar. Wel hebben er wat wijzigingen plaatsgevonden in het aantal uren wat gewerkt wordt, dus ook in het aantal Fte's. We beginnen het jaar 2025 als werkorganisatie met 18 personen. Deze 18 personen bestaan uit 8 vrouwen en 10 mannen. Niet iedereen werkt 36 uur per week. Omgerekend naar werkplekken van 36 uur komen we, exclusief de Raad van Commissarissen (RvC), uit op 16,3 FTE.

Dit bij elkaar levert het volgende organisatieschema op per 1 januari 2025.



Vanaf oktober 2024 hebben we in samenwerking met collega corporaties externe ondersteuning op het gebied van HRM georganiseerd. Tot heden deed een collega deze werkzaamheden naast haar andere reguliere werkzaamheden. In de praktijk blijkt dit steeds minder werkbaar. Nu we een

externe oplossing hebben gevonden kan de collega haar HRM-taken overdragen aan de externe consulent en kan zij zich volledig aan haar hoofdtaak wijden.

We hebben in onderzoek of we dit op het gebied van communicatie op dezelfde manier, dus gezamenlijk met collega corporaties, kunnen organiseren. De collega die communicatie nu in haar pakket heeft gaat eind 2025 met pensioen. Voldoende reden om ook hier naar de wijze van organiseren te kijken.

5.2 Communicatie

Communicatie vinden wij belangrijk. Communicatie moet eenduidig en helder zijn, zowel naar interne- als naar externe klanten en relaties. Iedereen die bij Vryleve werkt heeft hierin een rol, zowel schriftelijk als mondeling. We merken dat we bij projecten, beleidswijzigingen, interne en externe gebeurtenissen etc. onvoldoende aandacht kunnen geven aan effectieve communicatie.

Als interne organisatie zijn we erbij gebaat eenduidige en duidelijke mails en brieven naar huurders en woningzoekenden te sturen.

5.2.1 We willen in 2025 inhoud en plaats geven aan het goed organiseren en borgen van communicatie binnen onze organisatie. Hierin zoeken we bij voorkeur, omwille van efficiency, samenwerking met collega-corporaties die voor hetzelfde vraagstuk staan.

5.2.2 In 2025 organiseren we een in-company training schrijven van een eenduidige, duidelijke en effectieve mail en brief.

5.3 Woningverkoppen

Woningverkoppen worden door Projectmanager Klant & Markt verzorgd. Vooralsnog hanteren we voor de verkopen de 'Lijst buiten toekomstbeeld'. Dit is een lijst met woningen waarvan is vastgesteld dat ze op basis van ons beleid niet tot de kernvoorraad van Vryleve behoren. Eind 2024 staan nog ruim 30 woningen op deze lijst. Zodra de huur van één van de woningen op de lijst wordt opgezegd, stellen we na een laatste check vast of we de woning verkopen of daar om moverende reden alsnog van afzien. We schrijven ook de zittende huurders actief aan om de verkoop te stimuleren. De verwachting is dat we in 2025 2 a 4 woningen verkopen. Met het actualiseren van ons SVB kan het aantal te verkopen woningen wijzigen.

5.3 We verwachten in 2025 2 a 4 woningen te verkopen.

5.4 Governance en integriteit

In 2024 hebben we onze Governance documenten waar nodig geactualiseerd, met als laatste de integriteitscode.

Integriteit vraagt om voortdurende aandacht. Naast regelingen en beleid gaat het bij integriteit ook vooral om het toepassen in de praktijk. Om integriteit te 'doorleven', schenken we jaarlijks, dus ook in 2025, in een praktische vorm aandacht aan dit onderwerp.

5.4 Ook in 2025 schenken we aandacht aan integriteit.

5.5 AVG actualiseren

Sinds 2018 is de AVG van toepassing, we hebben destijds de inrichting van onze systemen/processen waar nodig aangepast. Zo hebben we bijvoorbeeld de data voorzien van bewaartermijnen en hebben we kritisch gekeken naar welke data en hoe we überhaupt opslaan. We hebben een verwerkingsregister opgezet en waar nodig verwerkersovereenkomsten opgesteld. Inmiddels is dit 6 jaar geleden en zijn we in 2024 met een 'opfristraject' begonnen. We laten ons hierbij ondersteunen door een externe, die onze werkwijze tegen het licht houdt. Doel van dit traject is dat we werken conform de AVG.

5.5 AVG actualiseren

6. Risicomanagement

In het najaar van 2024 pakken we het formaliseren van ons risicomanagement op. Risicomanagement is tot op heden verweven in ons handelen en onderdeel van de diverse besluitvormingsprocessen, vaak vooral 'informeel'. Door het formaliseren verwachten we hier meer kwaliteit en diepgang aan te kunnen geven. Bijvoorbeeld door het opstellen van een frauderisicoanalyse gevoed door mensen van de verschillende lagen van de organisatie. De hieronder opgesomde risico's zijn nog gebaseerd op de 'oude voet', begin 2025 gaan we conform het nieuw vast te stellen risicomanagement werken.

6 Risicomanagement formaliseren

Op basis van de vastgestelde risico's en de evaluatie daarvan worden onderstaande risico's in 2025 gerapporteerd:

1. De derivaten (verhouding variabele leningen ten opzichte van de Swap-positie)
2. Verkooprisico's (begrote realisatie 2025 551k)
3. Huurinkomsten achterstanden ontwikkeling
4. 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 huidige volume van de SWAP-positie is 17 mio dit volume loopt in de komende 10 jaar af naar 2,5 mio eind 2034 en loopt af in 2035.

6.2 Verkooprisico's

Voor de komende jaren hebben we een beperkt verkoopprogramma opgenomen, gemiddeld verkopen we 2 woningen per jaar, begrote opbrengst voor de periode 2025 t/m 2034 is 5,9 mio De mogelijkheid bestaat dat we deze verkoop niet weten te realiseren.

Als dit het geval is dan hebben we maar één 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.

6.3 Huurinkomsten

De enorme stijging van energielasten met het bijbehorende debiteurenrisico die voorgaande jaren aanleiding was om dit punt op te nemen lijkt achter de rug al is de verwachting nog steeds dat deze lasten zullen stijgen.

Daarnaast rekenen we in de begroting met een bepaalde verwachte huurstijging, voor 2025 5,77%, waar nu al discussie over is in de maatschappij. Wanneer de begrote stijging van 5,77% bij wijze van spreken halveert dan heeft dat forse gevolgen voor onze begroting, in bijlage 2 "Gevoeligheidsanalyse Begroting" hebben we in een scenario ook aandacht voor een achterblijvende huuropbrengst.

6.4 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 de AW gestelde normen' te handhaven in de rapportage 'risicomanagement'.

7. Slotwoord

In de voorgaande hoofdstukken hebben we beschreven wat we zoal in 2025 willen doen. Het meeste kunnen we niet alleen maar doen we samen met anderen. We kijken uit naar intensivering van de samenwerking met onze HBV en onze huurders, met de gemeente Zevenaar, met zorginstellingen, collega corporaties, aannemers, onderhoudsbedrijven en met ieder die samen met ons zorgt dat het goed toeven blijft op het Gelders Eiland.

René Lemein
Directeur-bestuurder

Bijlage 1 Kengetallen en specificaties

1.1 Kengetallen m.b.t. verhuur/bezit

Boekjaar van 01-01 t/m 31-12		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Gegevens woningbezit												
- Verhuureenheden	Sociaal	1469	1467	1.484	1.501	1.530	1.529	1.528	1.527	1.526	1.524	1.522
	Commercieel	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
	Totaal woningen	1500	1498	1515	1532	1561	1560	1559	1558	1557	1555	1553
- 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	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
	Totaal vhe's	1.647	1.645	1.662	1.679	1.708	1.707	1.706	1.705	1.704	1.702	1.700
Veranderingen Vhe bezit:												
- Aantal opgeleverd/in exploitatie genomen		33	-	18	38	30	-	-	-	-	-	26
- Aantal aangekocht		-	-	1	-	1	1	-	1	1	-	-
- Aantal verkocht		1	2	2	1	2	2	1	2	2	2	2
- Aantal gesloopt en overig		3	-	-	20	-	-	-	-	-	-	26
- Woningen en woongebouwen		35	-2	17	57	29	-1	-1	-1	-1	-2	50
Het verhuren van woningen												
- Huuropbrengst woningen (x € 1.000,-)		11.267	12.113	12.765	13.599	14.066	14.791	15.249	15.692	16.123	16.411	16.904
- Huuropbrengst per VHE per mnd (€)		626	674	702	740	751	790	815	839	863	879	907
- Huurverhoging in %		5,06%	5,77%	3,04%	2,55%	2,52%	2,47%	2,43%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
- Mutatiegraad bestaande woningen		8,1%	8,5%	8,2%	7,9%	7,9%	8,3%	7,0%	8,6%	7,8%	7,8%	8,0%
- Aantal mutaties bestaand bezit		121	127	124	121	124	130	109	134	121	121	124
- Huurderving in % v/d jaarhuur		-0,5%	-0,5%	-1,1%	-0,7%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-1,2%	-0,8%
- Marktwaaarde per VHE		159.895	163.166	167.008	171.557	176.126	179.537	183.144	186.792	190.405	194.174	199.588
- Rentelasten per VHE (€)		1.145	1.314	1.575	1.844	1.930	1.978	1.951	1.936	1.873	1.791	1.766
- Bedrijfsresultaat per VHE (€)		2.545	3.074	3.201	3.512	3.825	4.050	4.026	4.021	4.347	4.110	4.624
- Totaal Onderhoud per VHE (€)		2.855	2.851	3.145	3.166	3.096	3.211	3.405	3.753	3.688	3.995	3.753
- Onderhoud per VHE (gemiddeld)		2.855	2.853	2.950	3.004	3.023	3.054	3.104	3.185	3.241	3.317	3.356
- Totaal variabele lasten per VHE (€)		1.104	1.093	1.067	992	964	954	992	1.071	1.061	1.151	1.100
- Belastingen en vaste lasten VHE (€)		846	1.001	1.035	1.150	1.196	1.274	1.293	1.275	1.343	1.317	1.431
- Belastingen in aantal maandhuren		1,4	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	1,5	1,6	1,5	1,6
- Restant gemiddelde levensduur (jaren)		34,0										

1.2 Kengetallen financieel

Boekjaar van 01-01 t/m 31-12		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Parameters WSW												
- Interest Coverage Ratio (norm > 1,4)		2,08	2,18	1,82	1,58	1,56	1,60	1,64	1,60	1,76	1,74	2,07
- Loan to Value (norm < 70%)		41,2%	42,7%	46,4%	49,1%	49,6%	47,9%	46,3%	44,7%	43,1%	41,3%	43,0%
- Solvabiliteit (EV bel.waarde/TV) (norm > 30%)		58,9%	57,2%	54,5%	50,7%	50,0%	51,6%	53,2%	54,8%	56,4%	58,1%	56,5%
- Dekkingsratio (norm < 70%)		28,9%	30,2%	33,1%	34,5%	34,4%	32,5%	31,0%	29,5%	28,1%	26,6%	27,6%
Vermogensontwikkeling												
- Eigen vermogen 31-12 (x € 1.000,-)		177.651	179.164	180.985	178.622	185.717	193.271	200.917	208.767	216.563	224.924	227.784
- Vreemd vermogen 31-12 (x € 1.000,-)		75.044	78.698	87.818	95.381	99.679	97.168	94.883	92.293	89.882	86.967	92.146
- Totaal vermogen 31-12 (x € 1.000,-)		252.744	258.886	268.833	274.034	285.426	290.468	295.831	301.062	306.445	311.893	319.931
- Schuld per vhe (€)		47.134	49.524	54.817	59.004	60.679	59.160	57.773	56.304	54.851	53.143	56.447
- Beleidswaarde		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Parameters resultaat												
- Jaarresultaat		19.466	1.513	1.821	-2.363	7.095	7.554	7.646	7.850	7.796	8.361	2.860
- Resultaat - ongerealiseerde herwaardering		1.456	1.757	1.515	1.435	1.749	1.938	1.920	1.978	2.500	2.306	2.991
- Rentelasten		1.757	2.014	2.441	2.889	3.081	3.155	3.110	3.084	2.982	2.847	2.805
- Rentabiliteit eigen vermogen voor belasting		0,8%	1,0%	0,8%	0,8%	0,9%	1,0%	1,0%	0,9%	1,2%	1,0%	1,3%
- Gemiddelde rentevoet vreemd vermogen		2,3%	2,6%	2,8%	3,0%	3,1%	3,2%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,0%