

**Bouwen, wonen en samenleven op  
het Gelders eiland.**

**Ook in 2026 door op de ingeslagen  
koers.**

- Jaarplan 2026



## Inhoudsopgave

Het Jaarplan 2026 .....	4
1. Inleiding .....	5
2. Woondiensten .....	7
2.1 Klantbediening .....	7
2.2 Leefbaarheid .....	8
2.3 Bewonersparticipatie .....	9
2.4 Passend wonen .....	9
2.5 Nieuwbouwprojecten .....	10
3. Vastgoed .....	11
3.1 Uitvoering geven aan nieuw SVB .....	11
3.2 Bouwprojecten .....	11
3.3 Verduurzaming .....	11
3.4 Meer grip op mogelijke funderingsproblemen .....	12
3.6 Brandveiligheid .....	13
3.7 Meer planmatig onderhoud uitvoeren .....	13
3.8 Optimalisatie van het mutatieproces .....	14
3.9 Beheer van vastgoeddata .....	14
4. Financiën .....	15
4.1 Automatisering/digitalisering van boekingsprocessen en verantwoording .....	15
4.2 Treasury jaarplan .....	15
5. Bedrijfsvoering .....	16
5.1 Organisatie .....	16
5.2 Communicatie .....	17
5.3 Woningverkopen .....	17
5.4 Governance en integriteit .....	17
5.5 AVG .....	17
5.6 Kantoorautomatisering .....	18
6. Risicomanagement .....	19
6.1 Derivaten .....	19
6.2 Verkooprisico's .....	19
6.3 Huurinkomsten .....	20

6.4 Voldoen aan de normen van het WSW en de AW .....	20
7. Slotwoord .....	21
Bijlage 1 Kengetallen en specificaties.....	22
1.1 Kengetallen m.b.t. verhuur/bezit .....	22
1.2 Kengetallen financieel .....	22

# Het Jaarplan 2026



## 1. Inleiding

Met het schrijven van deze inleiding ligt het 1<sup>e</sup> jaar waarin we gewerkt hebben aan ons nieuwe ondernemingsplan of koersplan voor de jaren 2025-2029 zo goed als achter ons. We hebben in 2025 een aantal stappen gezet waarmee de koers voor 2026 al in belangrijke mate is bepaald. Denk daarbij aan het opzetten van het SVB, het voorbereiden van de visitatie, de overgang naar Entree, de nieuwbouwprojecten, de verduurzamingsopgave en het verder inrichten van onze vastgoedsturing. We zetten in 2026 verdere 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'.

2026 is het jaar van de visitatie. De visitatie kijkt over de jaren 2022-2025 en geeft met haar adviezen handvatten voor de komende jaren. De visitatie vraagt in 2026 het nodige van onze aandacht.

Naast de visitatie ligt nog een aantal relatief grote werkzaamheden voor. Zo gaan we over van ons eigen woonruimteverdeelsysteem naar het regionale woonruimteverdeelsysteem Entree. Daarmee sluiten we ook wat betreft de woonruimteverdeling beter aan bij de gezamenlijke koers die we als corporaties binnen Woonkr8 in het belang van huurders en woningzoekenden varen. Ook lanceren we in 2026 onze nieuwe website waarmee we wat website betreft weer up to date zijn. Naast de overgang van deze digitale middelen verwachten we in 2026 ook over te gaan naar Office365. Achter de schermen is het beheer van Office365 eenvoudiger dan het beheer van onze huidige infrastructuur. Dit alles vraagt bij de introductie wel inzet en een andere manier van werken van alle collega's.

Natuurlijk bouwen we ook in 2026 door. We verwachten medio 2026 met de bouw van 18 woningen aan Waaijakkers in Aerdt en 42 woningen aan de Hoogeweg in Pannerden te starten. Daarnaast bereiden we de nieuwbouw van woningen aan de Kanaalstraat en De Kamp in Pannerden voor. En we werken aan plannen om in WSC de Pannerd in Pannerden 2 extra appartementen te creëren.

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 binnen de gemeente Zevenaar, collega corporaties etc. Als samenwerkingspartner worden we gewaardeerd door onze openheid, toegankelijkheid, korte lijnen en samenwerkingsgerichtheid. Als aandachtspunten werd ons vooral meegegeven aandacht voor leefbaarheid, aandacht voor onze dienstverlening of klantbediening en aandacht voor de staat van onze woningen. Deze aandachtspunten werken we in 2026 verder uit. Voor wat betreft leefbaarheid en de staat van onze woningen is het in 2025 vastgestelde SVB een belangrijk fundament waar we verder op kunnen bouwen.

Oog en oor hebben voor huurders is en blijft ons uitgangspunt. Naast aandacht voor onze dienstverlening of klantbediening hoort daar ook gezond en veilig wonen bij. Ook dit is in 2026 een belangrijk speerpunt. In dit jaarplan leest u wat we volgend jaar voor en samen met onze huurders willen doen.

Met ons vastgoed willen we 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 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. Net als met de veranderende vraag naar woningen. Van grote eengezinswoningen verandert de vraag verder naar vooral woningen voor 1 of 2 persoonshuishoudens, waarvan een aantal dan ook levensloopbestendig moet zijn.

De jaren 2024 en 2025 hebben we gebruikt om onze zogenaamde vastgoedsturing aan te passen. Deze nieuwe manier van vastgoedsturing is input voor onze begrotingen vanaf 2026. 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 zoals genoemd 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 zetten we ons iedere dag voor in. 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 investeren in het uiterlijk eind 2028 (verplicht) verbeterd hebben van woningen met energie labels E, F en G maar ook anders dan eerder verwacht al in 2026 starten met plannen om de woningen met label D komende jaren te verbeteren.

We leven in een tijd van grote veranderingen, denk alleen maar aan een nieuw kabinet met vast een andere signatuur dan het laatste kabinet dat we hebben gehad. We horen en lezen iedere dag over standpunten in de politiek en over geweldsexplosies zoals in Oekraïne en het Midden-Oosten. De wereld om ons heen verandert en lijkt soms te exploderen. Dichter bij huis kennen zijn er problemen met stikstof en netcongestie. Wij bewegen mee en we blijven ook in 2026 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.

In dit jaarplan leest u wat we in 2026 (verder) willen bijdragen aan het prettig wonen op het Gelders Eiland.

Lobith, november 2025

René Lemein  
Directeur-bestuurder

## 2. Woondiensten

Afdeling Woondiensten is als afdeling de linking pin tussen huurders, woningzoekenden en Vryleve. De hieronder genoemde werkzaamheden, ontwikkelingen en acties van afdeling Woondiensten zijn gericht op het verbeteren van onze dienstverlening aan huurders en woningzoekenden, de leefbaarheid en het wonen in een prettige woonomgeving op het Gelders Eiland.

### 2.1 Klantbediening

#### a. Livegang Vryleve - Entree

In 2025 zijn we officieel aangesloten bij Entree; het woonruimteverdeelsysteem van de corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen, de Groene Metropool Regio (GMR). Daarnaast zijn alle voorbereidingen getroffen om in 2026 live te gaan. Echter door een nieuwe update van het systeem van Entree, kan er niet vanaf 1 januari 2026 gestart worden. Voor nu staat de start gepland op medio februari 2026.



De medewerkers van afdeling Woondiensten worden van tevoren goed getraind om het woonruimteverdeelsysteem te kunnen gebruiken. De medewerkers van afdeling Woondiensten sluiten aan bij de adviesgroep van de corporaties in de GMR. De manager Woondiensten sluit aan bij de stuurgroep.

In februari 2026 starten we met de livegang van het woonruimteverdeelsysteem van Entree.

#### b. KWH-huurdersonderzoek

In 2025 hebben we ons aangesloten bij KWH. KWH is een kennis- en kwaliteitscentrum voor woningcorporaties, waarbij zij een partner zijn van de Aedes-benchmark. De Aedes-benchmark is wat betreft het huurdersonderzoek beperkt. Aangezien wij de klantbediening erg belangrijk vinden, hebben we gekozen om meer inzicht te krijgen in het huurdersoort. Dat inzicht verkrijgen wij door een breder onderzoek wat KWH voor ons gaat uitvoeren.



In 2025 hebben we voorbereidingen getroffen en de eerste onderzoeken uitgezet. De eerste resultaten verwachten wij in 2026. In 2026 willen wij de onderzoeken voortzetten en leren van de resultaten die hieruit voortvloeien.

In 2026 wordt het KWH-huurdersonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn input voor de Aedes-benchmark én gebruiken we om de dienstverlening richting huurders te verbeteren.

#### c. Mutatieproces

Het mutatieproces is één van de kernprocessen binnen de afdeling Wonen. Het raakt direct aan onze kerntaak: het huisvesten van woningzoekenden. Tegelijkertijd is het een proces waar de hele organisatie bij betrokken is, in het bijzonder afdeling Vastgoed.

In 2026 zetten we in op een optimalisatie van het mutatieproces, waarbij de samenwerking tussen Wonen en Vastgoed centraal staat. Door beter op elkaar afgestemde werkwijzen, heldere communicatie en het delen van verantwoordelijkheden streven we naar:

- Kortere doorlooptijden tussen vertrek en nieuwe verhuur;
- Verbeterde kwaliteit van de woning bij oplevering;
- Meer duidelijkheid voor huurders over de planning en verwachtingen;
- Efficiëntere inzet van mensen en middelen binnen beide afdelingen.

De ambitie is om in 2026 tot een heringericht, gedragen en praktisch uitvoerbaar mutatieproces te gebruiken, dat aansluit bij de doelen van onze organisatie én bij de wensen van onze huurders.

In 2026 treedt het nieuwe mutatieproces in werking.

#### d. Huurovereenkomst en algemene huurvoorwaarden

In 2026 gaan we werken aan een nieuwe standaard huurovereenkomst en nieuwe algemene huurvoorwaarden. De huidige documenten zijn verouderd en passen niet meer goed bij hoe we nu werken.

We willen dat de nieuwe huurovereenkomst en voorwaarden:

- duidelijk en begrijpelijk zijn (B1-taal);
- beter passen bij onze werkwijze en woonvormen, zoals deelwonen;
- juridisch goed in elkaar zitten.



We doen dit samen met een externe jurist en collega's van verschillende afdelingen. Ook kijken we naar voorbeelden van andere woningcorporaties.

In 2026 passen we onze huurovereenkomst en algemene huurvoorwaarden aan naar begrijpelijke teksten met de juiste juridische basis.

## 2.2 Leefbaarheid

### a. Praat vandaag over morgen

Op de thema's leefbaarheid en wonen en zorg speelt een aantal ontwikkelingen. Vanaf 2025 werken we samen met inwoners, zorg- en welzijnsorganisaties en gemeente Zevenaar in Spijk en in Lobith/Tolkamer aan twee unieke pilots op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

We onderzoeken samen de vraag hoe bewoners ook in de toekomst zorg kunnen ontvangen die nodig is om in hun wijk of woning te kunnen blijven wonen. De uitkomsten verwachten we ook toe te kunnen passen op de andere kernen. De uitkomsten raken direct de thema's 'wonen en zorg' en 'leefbaarheid'. Deze thema's zijn door de twee verschillende projectgroepen op hoofdlijnen beschreven met de kennis van nu. Komend jaar worden deze thema's, afhankelijk van de opbrengst of uitkomst van de pilots, verder uitgewerkt.



De twee pilots 'Wonen, welzijn en zorg' worden in twee verschillende projecten verder uitgewerkt en uitgevoerd in 2026.

### b. Zichtbaarheid buurten

Leefbaarheid is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Bewoners moeten weten wie wij zijn, wat we doen en hoe we bijdragen aan een prettige woonomgeving. Door onze zichtbaarheid te vergroten, maken we onze inzet voor leefbare wijken concreet en toegankelijk. Dit draagt bij aan een snellere signalering van knelpunten, positief imago en betere samenwerking.

Als woningcorporatie willen we in 2026 nadrukkelijker aanwezig zijn in onze wijken en buurten, zodat bewoners ons herkennen als actieve partner in het verbeteren van leefbaarheid. We streven naar meer zichtbaarheid, herkenbaarheid en betrokkenheid, met als doel het versterken van en verbeteren van de leefbaarheid.

In 2026 werken wij aan de zichtbaarheid in wijken en buurten door o.a. daar actief aanwezig te zijn.

## 2.3 Bewonersparticipatie

### a. 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.

In 2026 breiden we waar mogelijk de bewonerscommissies uit bij appartementencomplexen.

## 2.4 Passend wonen

### a. Verhuiscoachtaken

In het afgelopen jaar hebben we, in samenwerking met de provincie Gelderland, gemeente Zevenaar en collega-corporaties, een verhuiscoach ingezet om ouderen te begeleiden naar een meer passende woning. Dit project heeft waardevolle inzichten opgeleverd in de ondersteuning van bewoners bij het maken van woonkeuzes die beter aansluiten bij hun levensfase en woonbehoeften. Daarnaast heeft het als doel gehad om meer bewustwording te creëren bij de ouderen.

In 2026 verankeren we deze aanpak structureel binnen onze eigen organisatie. Nu het gezamenlijke project wordt afgerond, nemen wij het stokje over en zetten we zelfstandig in op passend wonen. Waar de focus eerder lag op ouderen, verbreden wij onze inzet naar alle doelgroepen: van starters tot gezinnen, van mensen met een zorgvraag tot bewoners die willen verduurzamen of kleiner gaan wonen.

Passend wonen is voor ons meer dan alleen het juiste huis op het juiste moment. Het gaat om maatwerk, begeleiding en het wegnemen van drempels. Door de verhuiscoach intern te positioneren, kunnen we sneller schakelen, beter inspelen op individuele situaties en actief bijdragen aan doorstroming, woonplezier en toekomstbestendige wijken.

In 2026 integreren we de verhuiscoachtaken in onze werkwijzen.

### b. Deelwonen

In 2025 hebben we het concept deelwonen uitgerold: een vernieuwende woonvorm gericht op woningzoekenden die (tijdelijk) op zoek zijn naar een meer betaalbare of flexibele woonoplossing. Denk aan studenten, starters of alleenstaanden die openstaan voor het delen van voorzieningen binnen één woning.

Hoewel de randvoorwaarden en het aanbod inmiddels zijn ingericht, hebben we tot nu toe nog geen aanmeldingen mogen ontvangen. We signaleren dat het concept nog moet landen bij de doelgroep. Het vraagt om een andere manier van denken over wonen en dat kost tijd.

In 2026 zetten we daarom actief in op gerichte communicatie en promotie van deelwonen. We gaan het concept beter uitleggen, zorgen voor meer zichtbaarheid in onze kanalen en we zoeken de samenwerking op met partners die in contact staan met potentiële kandidaten (zoals onderwijsinstellingen, jongerenloketten en maatschappelijke organisaties).

Doel is om:

- Deelwonen bekender te maken onder de juiste doelgroepen;
- Misverstanden of drempels weg te nemen;
- Een overzicht van geïnteresseerden te werven.

In 2026 werken we aan zichtbaarheid en vertrouwen van deelwonen en willen we de eerste successen boeken.

### c. Huurbeleid en labeling

In 2026 sluiten we ons aan bij het regionale woonruimteverdeelsysteem Entree. Deze stap vergroot de transparantie en bereikbaarheid van ons woningaanbod voor woningzoekenden in de hele regio. Tegelijkertijd brengt dit ook veranderingen met zich mee. Door de bredere instroom van woningzoekenden krijgen we te maken met meer aanvragen en minder directe grip op wie zich waar inschrijft en uiteindelijk komt te wonen. Dit vraagt om een zorgvuldige aanpak, zeker in wijken of complexen waar de balans tussen verschillende doelgroepen kwetsbaar is. Om hierin sturing te houden gaan we in 2026 aan de slag met het labelen van woningen. Met labels kunnen we woningen op voorhand typeren op basis van bijvoorbeeld doelgroep, wooncomplex, voorzieningen of woonomgeving. Dit helpt om:

- Doelgroepenbeleid gericht toe te passen, bijvoorbeeld voor jongeren, ouderen of mensen met zorgbehoefte;
- De leefbaarheid in complexen te bewaken, door meer invloed op de samenstelling van bewonersgroepen.

In 2026 richten we labeling zo effectief mogelijk in, op basis van data, praktijkervaring en beleidskaders.

## 2.5 Nieuwbouwprojecten

Voor 2026 staat een aantal nieuwbouwprojecten op de planning waarbij Woondiensten een rol speelt:

- Waaijakkers Aerdt

In 2026 start de bouw. Daarmee start de voorbereiding voor nieuwe huurders voor afdeling Woondiensten.

- Hoogeweg Pannerden

In 2026 start de bouw. Ook voor dit project start de voorbereiding voor nieuwe huurders.

### 3. Vastgoed

De afdeling Vastgoed is verantwoordelijk voor het beheren, onderhouden en ontwikkelen van de vastgoedportefeuille van Vryleve. De hieronder genoemde werkzaamheden leveren een bijdrage aan een toekomstbestendige en kwalitatief goede woningvoorraad voor alle huurders.

#### 3.1 Uitvoering geven aan nieuw SVB

In het najaar van 2025 heeft de RvC het nieuwe Strategisch voorraadbeleid (SVB) van Vryleve goedgekeurd. We kunnen nu uitvoering geven aan dit nieuwe beleid. Zo zijn we bezig met het actualiseren van ons onderhoudsbeleid en de vertaalslag van het SVB naar het beheer van elk complex voor de komende jaren. We doen dit niet alleen als afdeling. We betrekken de afdelingen Bedrijfsvoering en Wonen hierbij.

In 2026 hebben we ons onderhoudsbeleid geactualiseerd en de strategielabels en het beheer van onze complexen herijkt op basis van het nieuwe SVB.

#### 3.2 Bouwprojecten

Om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te verbeteren op het Gelders Eiland, breiden we onze woningvoorraad uit. Naast de start van het experiment van Woning delen, ontwikkelen en bouwen we de volgende woningen in 2026:

- We starten met de bouw van 8 beneden-bovenwoningen en 10 eengezinswoningen in Waaijakkers II in Aerdt (allemaal sociale huur). De start is vertraagd vanwege inmiddels opgeloste vergunning perikelen tussen gemeente en provincie
- We bereiden de bouw voor van 36 sociale huurwoningen en 6 koopwoningen aan de Hoogeweg in Pannerden. We verwachten in het 3<sup>e</sup> kwartaal te starten met de bouw.
- We starten met de projectontwikkeling voor Kanaalstraat en De Kamp, beide in Pannerden. In de Kanaalstraat zullen we 20 huurwoningen slopen, waardoor we de mogelijkheid hebben om op deze plek meer sociale huurwoningen terug te bouwen. Met dit sloop-nieuwbouwproject Kanaalstraat geven we een impuls aan deze buurt in Pannerden en willen we een positieve bijdrage leveren aan een veerkrachtige bewonerssamenstelling in de buurt. Ook bezit Vryleve een stukje grond aan De Kamp. Hierop kunnen we een klein aantal sociale huurwoningen gaan bouwen.
- Tot slot voeren we gesprekken om in De Pannerd in Pannerden de dagbestedingsruimte van MoniCare en de aangrenzende keuken, stilteruimte en kantooruimte te verbouwen. Hier willen we 2 a 3 appartementen creëren en een kleinere ruimte voor de dagbesteding.

Deze projecten stemmen we af op de groeiende vraag van ouderen en jongere 1 en 2-persoonshuishoudens naar sociale huurwoningen. Daarnaast besteden we aandacht aan duurzaamheid in combinatie met een goed wooncomfort (bijvoorbeeld ventilatie en voorkomen van hittestress in woningen). Daarbij houden we rekening met de behoeften van de beoogde doelgroep (bijvoorbeeld voor ouderen in levensloopbestendige huurwoningen).

Ook in 2026 zet Vastgoed zich in voor het ontwikkelen en bouwen van sociale huurwoningen op het Gelders Eiland.

#### 3.3 Verduurzaming

Afgelopen jaar zagen we dat verschillende huurwoningen een beter energielabel hadden dan we wisten. Bij verschillende huurwoningen zijn in het verleden energetische verbeteringen doorgevoerd, maar is nadien niet een nieuw energielabel opgenomen. In het najaar van 2025

hebben we 37 huurwoningen na-geïsoleerd. We hebben nu hooguit 30 huurwoningen<sup>1</sup> met energielabel E, F of G. Deze woningen liggen verspreid door ons hele bezit en bevinden zich vaak in een blok met woningen die een (veel) beter energielabel hebben. Daarom is een complexmatige aanpak van na-isoleren niet altijd de meest efficiënte aanpak voor Vryleve. Bovendien hebben we lering getrokken uit de huurbetopping, die in 2025 boven ons hing. Deze had een dermate financiële impact dat Vryleve overwoog om de complexmatige na-isolatie van huurwoningen na 2025 'on hold' te zetten. In 2026 zoeken we uit welke aanpak de optimale aanpak zal zijn om de resterende woningen met een E, F of G-label energetisch te verbeteren in 2027. Ook onderzoeken we hoe we in 2026 de isolatie van woningen met een D-label in 2027 kunnen verbeteren. Door de flora en faunawetgeving zijn we relatief veel geld kwijt aan ecologische onderzoeken. We hebben dit ook met de voorzitter van Aedes, Liesbeth Spies, besproken. Zij gaf aan dat dit probleem landelijk herkend wordt en door Aedes met het ministerie wordt besproken. De verwachting is dat er een oplossing komt die minder geld kost. Om die reden schuiven we de nog resterende werkzaamheden door naar 2027 en geven we Aedes en het ministerie in 2026 de tijd tot een oplossing te komen.

Verder willen we een stap zetten richting een visie en programma van verduurzaming, want verduurzaming is meer dan alleen het wegnemen van slechte energielabels. Onze stakeholders verwachten dit ook van ons. We willen op termijn een bijdrage leveren op het gebied van biodiversiteit, circulariteit, klimaatadaptatie en milieubewustzijn. Dit hebben we verankerd in ons nieuwe SVB.

De eerste stap die we maken is het uitnodigen van collega's, stakeholders en partners om mee te denken met ons, ons te inspireren en hen te vragen naar wat zij kunnen betekenen in onze verduurzaming. Door hen erbij te betrekken werken we in de vervolgstappen aan een gedragen en uitvoerbaar plan van aanpak en kunnen we, zo nodig, een beroep doen op hun expertise en ondersteuning. Zo zouden we in samenwerking met Communicatie drie inspiratiesessies op kunnen zetten voor medewerkers in het kader van Verduurzaming. Elke sessie heeft een ander doel en programma. Voor elke sessie nodigen we verschillende stakeholders en partners uit.

Ook vergroten we onze kennis van Verduurzaming met vakgericht nieuws, ons (verder uit te bouwen) netwerk en bezoek aan bijeenkomsten en voorbeeldprojecten. Eenvoudig uitvoerbare en betaalbare maatregelen (het 'laaghangend fruit') brengen we in de Beleidskamer in.

In 2026 zoeken we een optimale aanpak om de laatste EFG-woningen energetisch te verbeteren, vergroten we onze kennis van Verduurzaming en nodigen we stakeholders, partners en andere inspirators uit om met ons mee te denken over dit thema.

### **3.4 Meer grip op mogelijke funderingsproblemen**

Op het Gelders Eiland hebben veel woningen een ondiepe, vaak gemetselde, fundering. Bij een instabiele bodem kan deze ondiepe fundering te zwak worden om een bouwconstructie te dragen en bij elkaar te houden. In 2026 willen beter in beeld hebben, hoe groot het risico is dat binnen ons woningbezit woningen zodanig verzakken, dat het gevaarlijk wordt om er in te wonen. Hiervoor laten we een risico-inventarisatie verrichten, die in beeld brengt welke woningen risico lopen en op welke termijn dit gevaar oplevert. Hiermee voorkomen we dat er woningen van Vryleve onder de radar blijven en scheurvorming en verschilzetting pas in een vergevorderd stadium aan het licht komen.

---

<sup>1</sup> Stand per 1 juni 2025.

In 2026 laten we een inventarisatie opstellen om mogelijke funderingsproblemen onder onze woningen te lokaliseren en een risico-inschatting te maken.

### 3.5 Voorkomen van vocht, schimmel en hitte

Nu we steeds meer goed geïsoleerde woningen hebben, merken we het belang van natuurlijke ventilatie in woningen. Bij te weinig ventilatie ontstaat te veel vocht in de woning en kan schimmel ontstaan. Daarnaast wordt het moeilijker om een goed geïsoleerde woning te koelen tijdens en na zeer warme dagen. Door klimaatverandering zullen tropische dagen vaker voorkomen. Deze ontwikkelingen leiden tot hittestress.

In 2026 stellen we, in samenwerking met Woondiensten en Communicatie, voorlichting op voor bewoners over hoe ze het beste hun woning kunnen ventileren om vocht, schimmel en hitte te voorkomen in hun woning.

Schimmel in de woning en kruipruimte moet zo snel mogelijk verwijderd worden. De oorzaak van schimmel en vocht ligt vaak niet aan bewonersgedrag. Bij een melding over schimmel of vocht, laten we de woning inspecteren door een specialist. Schimmel kan ook optreden door hogere luchtdruk in de kruipruimte, dan buiten en in de woning. Betere ventilatie van de kruipruimte is dan een mogelijke oplossing, naast betere ventilatie van de woning. Ook willen we een plan van aanpak maken om hitte in onze woningen beter te weren en ventilatiemogelijkheden te optimaliseren.

In 2026 stellen we voorlichting op hoe bewoners het beste kunnen ventileren en maken we een plan van aanpak om hitte in woningen beter te weren en ventilatiemogelijkheden te optimaliseren.

Daarnaast inspecteren we een woning bij vermoeden/melding van schimmel en/of vocht.

### 3.6 Brandveiligheid

In 2019 is een convenant ondertekend met de brandweer met de intentie om de komende tien jaar onze woongebouwen brandveilig te maken. Alle woongebouwen zijn samen met de brandweer geïnterviewd en afgelopen jaren zijn in volgorde van met de brandweer afgestemde prioriteit al veel aanpassingen doorgevoerd. We hebben een duidelijk beeld van wat er nog voor 2029 uitgevoerd kan worden. In 2026 laten we bouwkundige aanpassingen uitvoeren, in het kader van brandveiligheid. Voorbeelden van dergelijke aanpassingen zijn: deuren in complexen naar buiten toe open laten gaan of een alternatief op een galerij aanbrengen omdat er geen brandtrap kan worden geplaatst.

Vastgoed gaat in 2026 door met het verhogen van de brandveiligheid.

### 3.7 Meer planmatig onderhoud uitvoeren

In 2026 starten we met het planmatig onderhouden van badkamers, keukens, toiletten en riolering. Bij steeds meer woningen raakt dit zo verouderd dat de totale kosten voor reparatie steeds hoger worden. Door planmatige vervanging van deze elementen voorkomen we dat deze kosten verder oplopen. Daarnaast kunnen we betere prijsafspraken maken met aannemers als we deze elementen planmatig vervangen.

Dit betekent dat we meer planmatige werkvoorbereiding en projectbegeleiding op ons nemen. Op de lange termijn zal dit leiden tot lagere directe en indirecte kosten van het dagelijks onderhoud.

Vastgoed voert vanaf 2026 meer onderhoud planmatig uit om oplopende onderhoudskosten in de toekomst te voorkomen.

### **3.8 Optimalisatie van het mutatieproces**

In 2026 is het Kwaliteitshandboek Vryleve de richtlijn voor hoe we onze bestaande woningen opleveren aan een nieuwe huurder. Medio 2026 evalueren we samen met de medewerkers Woondiensten het handboek. Ook bekijken we in hoeverre team Vastgoed team Wonen kan ondersteunen tijdens de voor- of eindopnames in het mutatieproces. Het technisch inzicht van onze medewerkers is tijdens deze opnames waardevol om het mutatieproces gesmeerd te laten verlopen, zeker als er technisch nog veel verbeterd moet worden in een woning.

In 2026 werken we, samen met Wonen, verder aan optimalisatie van het mutatieproces.

### **3.9 Beheer van vastgoeddata**

In 2026 starten we met een uitgebreider en beter beheer van onze vastgoeddata. Met meer betrouwbare gegevens over ons vastgoed, kunnen we ons onderhoud nog beter begroten en plannen en kunnen we makkelijker afwegingen maken bijvoorbeeld over investeringen of beleid. Een voorbeeld van data die we missen zijn de leeftijden van badkamers en toiletten in de woningen. Voorbeelden van data die we niet beheren (in een systeem) zijn woningkenmerken zoals nultreden of het aantal slaapkamers. En soms is een vastgoedgegeven over een woning in Viewpoint niet (meer) juist.

We starten met uitgebreider en beter beheer van vastgoeddata in 2026.

## 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/digitalisering van boekingsprocessen en verantwoording

Een vergelijkbaar punt stond in het jaarplan 2025. Afgelopen jaar hebben we een 2-tal processen onderzocht:

- Het automatiseren van het inkoopfacturen proces; conclusie is dat bij een verdere automatisering de kostenbaten afweging negatief uitpakt.
- Een koppeling tussen bank en primair systeem. Deze koppeling zou in 2025 beschikbaar zijn maar is uitgesteld en komt in 2026 beschikbaar. Koppeling betekent minder handwerk en meer directe lijnen. Deze nemen we op in het jaarplan 2026.

Vanaf verslagjaar 2025 zijn we als woningcorporatie verplicht om onze jaarrekening digitaal (in SBR-format) te deponeren bij de Kamer van Koophandel. Tot op heden maken we voor het opstellen van onze jaarrekening gebruik van Excel. Om onze jaarrekening in SBR-format op te kunnen stellen, hebben we of software of dienstverlening nodig. Een goede aanleiding om te onderzoeken of we niet ook het "Excel" proces kunnen vervangen door software.

In 2026 realiseren we een bankkoppeling met ons primaire systeem.

In 2026 gaan we onze jaarrekening in SBR format opstellen

### 4.2 Treasury jaarplan

In het begrotingsgedeelte wordt uitvoerig stilgestaan bij wat de huidige inzichten zijn van wat in 2026 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 2026 voor 12,9 mln aan leningen aangetrokken wordt, waarvan nog niets is vastgelegd;
- er in 2026 voor 11,2 mln aan geborgde leningen wordt afgelost;
- de swap positie volledig wordt afgedekt door variabele leningen.

Activiteiten van het treasury jaarplan 2026 uitvoeren.

## 5. Bedrijfsvoering

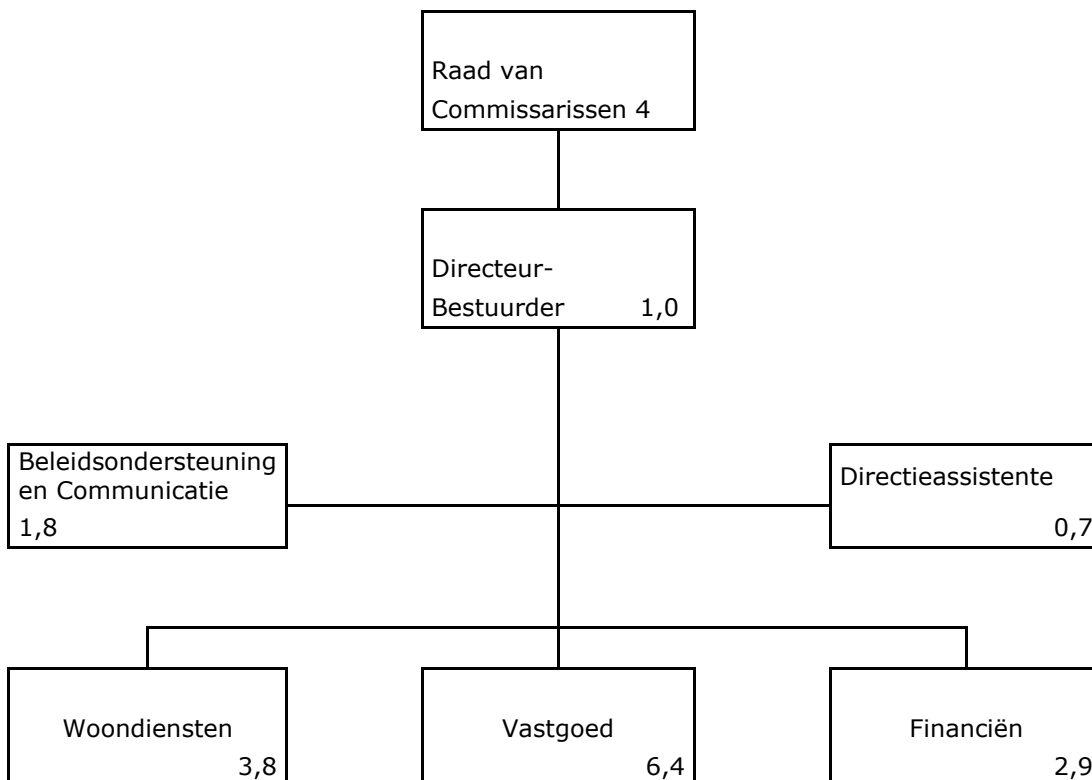
Volgens de beoordelingen in 2025 blijkt dat Woonstichting Vryleve een financieel gezond bedrijf is dat zijn processen goed op orde heeft en waarmee door vele direct belanghebbenden graag wordt samengewerkt. Het is zaak om dit zo te houden, onze bedrijfsvoering op orde te houden en te verbeteren waar mogelijk. Indien van toepassing voeren we daartoe direct relevante aanbevelingen van onze toezichthouders en accountant door.

Ook in 2026 is er alle ruimte voor het volgen van opleidingen en seminars, lezen van nieuwsbrieven en het volgen van de media en 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 ten opzichte van afgelopen jaar. Wel hebben er wat wijzigingen plaatsgevonden in het aantal uren dat gewerkt wordt, dus ook in het aantal Fte's. We beginnen het jaar 2026 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 16,6 Fte.

Dit bij elkaar levert het volgende organisatieschema op per 1 januari 2026.



## 5.2 Communicatie

Communicatie vinden wij belangrijk. Communicatie moet eenduidig, consequent 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. in afgelopen jaren onvoldoende aandacht konden geven aan effectieve communicatie. Met de inzet van een trainee voor communicatievraagstukken verwachten we in 2026 belangrijke stappen te zetten dit gemis op te lossen. Als voor ieder tastbaar resultaat introduceren we in 2026 onze nieuwe website.

We geven in 2026 inhoud en plaats 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. We lanceren onze nieuwe website.

## 5.3 Woningverkoppen

Woningverkoppen werden tot 2025 door Projectmanager Klant & Markt verzorgd. Met haar vertrek hebben we deze activiteit belegd bij de manager financiën en manager vastgoed. 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 2025 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. De verwachting is dat we in 2026 2 woningen verkopen. Met ons geactualiseerde SVB kan het aantal te verkopen woningen wijzigen.

We verwachten in 2026 2 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, in een praktische vorm aandacht aan dit onderwerp.

Voor 2026 hebben we het actualiseren van ons onderhoudsbeleid op de agenda gezet. Deze activiteit hebben we al benoemd in het hoofdstuk Vastgoed.

## 5.5 AVG

Dit punt komt ook uit het Jaarplan van 2025. In 2025 zijn we gestart met het AVG-project. We zijn het project gestart samen met onze KAN-Oost collega's en hebben eerst een 0-meting uit laten voeren. De resultaten daarvan zijn intern besproken en vervolgens zijn we gestart met een projectteam, dat in dossier opgeslagen informatie in lijn brengt met de AVG. Uitvoer van het project zal overlopen naar 2026.

In 2026 loopt het actualiseren van dossiers door.

## 5.6 Kantoorautomatisering

Onze huidige apparatuur (laptops) is inmiddels aan vervanging toe, daarnaast werken wij nog op een terminalserver omgeving. Deze werkwijze heeft een aantal nadelen. Het beheer van de omgeving is bewerkelijk (en daardoor ook kwetsbaarder), het beperkt ons in het gebruik van onder andere Microsoft Office en is niet altijd even gebruiksvriendelijk. Logische stap is de volledige overgang naar Office 365 (hiermee gaan we gebruik maken van de Cloud oplossing van Microsoft). Deze stap stelt ook eisen aan de hardware. Vervanging van hardware en omgeving komen daarmee logisch samen.

We vervangen onze kantoorautomatisering gaan over naar Office 365 in 2026.

## 6. Risicomanagement

In 2025 hebben we gewerkt aan het opzetten van een risicomanagement beleid. Dit beleid ligt eind 2025 gelijktijdig met de voorliggende begroting ter vaststelling voor. 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 geven.

Wat hebben we in 2025 gedaan? We zijn gestart met een risico-inventarisatie per afdeling met aanwezigheid van mensen vanuit de hele organisatie. Deze sessies hebben we samengevat in een risico matrix. Daarnaast is er ook specifiek aandacht geweest voor fraude risico, de risico's die we hier zien hebben we in een aparte matrix opgenomen. Naast deze inventarisaties hebben we ook gewerkt aan het schrijven van het risicobeleid zelf. We hebben er voor gekozen om dit op een praktische en leesbare wijze te doen die recht doet aan de theoretische verhandeling over risicomanagement en tegelijkertijd past bij onze beperkte omvang.

In 2026 implementeren we het geformaliseerde risicobeleid.

Op basis van de huidig vastgestelde risico's en de evaluatie daarvan worden onderstaande risico's in 2026 gerapporteerd. Wanneer het voorliggende risicomanagement beleid vastgesteld is passen we onze rapportage daarop aan.

1. De derivaten (verhouding variabele leningen ten opzichte van de Swap-positie)
2. Verkooprisico's
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 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 conform overeenkomst in 2025 gedaald met 3,5 mln van 17 mln naar 13,5 mln. Dit volume loopt in de komende 10 jaar af naar 2,5 mln 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 met een begrote opbrengst voor de periode 2026 t/m 2035 van 8,4 mln. 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 door 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 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.

### **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. Duidelijke 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 2026 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 zorg- en welzijnsorganisaties, collega corporaties, brandweer, GGD, politie, 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		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Gegevens woningbezit</b>												
- Verhuureenheden	Sociaal	1.464	1.462	1.496	1.525	1.523	1.527	1.525	1.523	1.521	1.519	1.517
	Commercieel	31	31	31	30	30	30	30	30	30	30	30
	Totaal woningen	1495	1493	1527	1555	1553	1557	1555	1553	1551	1549	1547
- 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	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141
	Totaal vhe's	<b>1.643</b>	<b>1.641</b>	<b>1.675</b>	<b>1.703</b>	<b>1.701</b>	<b>1.705</b>	<b>1.703</b>	<b>1.701</b>	<b>1.699</b>	<b>1.697</b>	<b>1.695</b>
<b>Veranderingen Vhe bezit:</b>												
- Aantal opgeleverd/in exploitatie genomen		-	-	56	30	-	6	-	-	-	26	-
- Aantal aangekocht		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aantal verkocht		5	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
- Aantal gesloopt en overig		-	-	20	-	-	-	-	-	-	26	-
- Woningen en woongebouwen		<b>-5</b>	<b>-2</b>	<b>34</b>	<b>28</b>	<b>-2</b>	<b>4</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>
<b>Het verhuren van woningen</b>												
- Huuropbrengst woningen (x € 1.000,-)		12.028	12.467	13.119	13.944	14.654	15.181	15.714	16.209	16.562	17.114	17.658
- Huuropbrengst per VHE per mnd (€)		670	696	716	747	786	813	842	870	890	921	951
- Huurverhoging in %		4,50%	3,49%	3,10%	3,01%	2,94%	2,91%	2,92%	2,74%	2,56%	2,41%	2,41%
- Mutatiegraad bestaande woningen		7,4%	7,6%	7,9%	7,1%	7,5%	7,5%	7,3%	7,9%	7,6%	7,6%	7,1%
- Aantal mutaties bestaand bezit		111	114	120	111	116	116	114	122	118	117	110
- Huurderving in % v/d jaarhuur		-0,5%	-1,0%	-0,7%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-1,2%	-0,8%	-0,5%
- Marktwaarde per VHE		170.508	176.031	183.079	190.047	196.018	202.311	208.310	214.146	220.155	227.641	233.720
- Rentelasten per VHE (€)		1.545	1.678	1.860	1.997	2.038	2.034	2.008	1.936	1.831	1.858	1.899
- Bedrijfsresultaat per VHE (€)		3.377	3.445	3.107	3.484	4.136	3.961	3.888	3.472	3.863	3.384	4.597
- Totaal Onderhoud per VHE (€)		2.808	2.793	3.416	3.303	3.142	3.500	3.946	4.450	4.342	5.209	4.324
- Onderhoud per VHE (gemiddeld)		2.808	2.800	3.006	3.080	3.092	3.160	3.272	3.420	3.522	3.691	3.748
- Totaal variabele lasten per VHE (€)		1.110	1.061	1.139	1.059	1.014	1.090	1.162	1.297	1.270	1.446	1.262
- Belastingen en vaste lasten VHE (€)		950	1.061	1.002	1.112	1.233	1.223	1.216	1.150	1.241	1.138	1.389
- Belastingen in aantal maandhuren		1,4	1,5	1,4	1,5	1,6	1,5	1,4	1,3	1,4	1,2	1,5
- Restant gemiddelde levensduur (jaren)		33,0										

## 1.2 Kengetallen financieel

Boekjaar van 01-01 t/m 31-12		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Parameters WSW</b>												
- Interest Coverage Ratio (norm > 1,4)		2,01	1,86	1,42	1,45	1,57	1,54	1,49	1,45	1,60	1,42	1,77
- Loan to Value (norm < 70%)		42,2%	41,6%	45,1%	45,6%	44,5%	43,2%	40,9%	38,7%	36,5%	38,0%	35,8%
- Solvabiliteit (EV bel.waarde/TV) (norm > 30%)		58,2%	58,8%	54,8%	53,9%	55,0%	56,2%	58,5%	60,7%	62,2%	61,3%	63,5%
- Dekkingsratio (norm < 70%)		27,2%	27,0%	29,1%	29,1%	27,8%	26,7%	25,1%	23,7%	22,3%	23,4%	21,9%
<b>Vermogensontwikkeling</b>												
- Eigen vermogen 31-12 (x € 1.000,-)		194.416	201.464	204.844	213.859	223.152	234.195	245.338	255.907	265.984	272.234	284.808
- Vreemd vermogen 31-12 (x € 1.000,-)		74.986	76.879	87.694	92.792	92.526	92.256	89.772	87.537	84.712	91.100	87.526
- Totaal vermogen 31-12 (x € 1.000,-)		269.402	278.343	292.539	306.651	315.678	326.451	335.109	343.445	352.082	363.335	372.334
- Schuld per vhe (€)		47.136	48.263	54.129	56.439	56.381	56.075	54.718	53.406	51.761	55.807	53.695
- Beleidswaarde		170.927	177.272	187.668	196.864	201.210	206.529	212.659	219.172	225.022	232.858	237.154
<b>Parameters resultaat</b>												
- Jaarresultaat		19.529	7.048	3.380	9.015	9.293	11.043	11.143	10.569	10.077	6.250	12.574
- Resultaat - ongerealiseerde herwaardering		1.972	1.715	1.026	1.270	2.078	1.861	1.821	1.390	2.039	1.408	2.892
- Rentelasten		2.364	2.564	2.906	3.176	3.236	3.238	3.193	3.075	2.905	2.943	3.004
- Rentabiliteit eigen vermogen voor belasting		1,0%	0,9%	0,5%	0,6%	0,9%	0,8%	0,7%	0,5%	0,8%	0,5%	1,0%
- Gemiddelde rentevoet vreemd vermogen		3,2%	3,3%	3,3%	3,4%	3,5%	3,5%	3,6%	3,5%	3,4%	3,2%	3,4%