

Beproof alle dingen en behoud het goede

- Jaarplan 2024



Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Het Jaarplan 2024.....	5
1. Inleiding	6
2. Woondiensten	8
2.1 Leefbaarheid.....	8
2.2 Bewonerscommunicatie.....	10
2.3 Verhuur.....	11
3. Vastgoed.....	12
3.1 Bestaand bezit	12
3.2 ZAV-beleid	13
3.3 Bouwprojecten	13
3.4 Duurzaamheid	14
3.5 Processen.....	15
4. Financiën	16
4.1 Het begrotingsproces	16
4.2 Administratieve vastlegging onderhoud	16
4.3 Treasury jaarplan.....	17
5. Bedrijfsvoering.....	18
5.1 Organisatie	18
5.2 Communicatie	19
5.3 Risico-Inventarisatie & Evaluatie (RI&E).....	19
5.4 Woningverkopen	20
5.5 Governance en integriteit	20
6. Risicomanagement.....	21
6.1 De derivaten	21
6.2 De relatief hoge schuldenlast per woning.....	21
6.3 Verkooprisico's	21
6.4 Huurachterstanden	22
6.5 Voldoen aan de normen van het WSW en de AW	22
7. Slotwoord	23
Bijlage 1	24
1.1 Kengetallen m.b.t. verhuur/bezit	24
1.2 Kengetallen financieel	24

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. Het jaarplan 2024 is daarmee het laatste jaarplan waarin we keuzes maken in de uitvoering van ons huidige ondernemingsplan.

De wereld om ons heen verandert. Meer en meer mensen zijn op zoek naar een passende woning in een overspannen (huur)woningmarkt, alles wordt duurder, we merken de gevolgen van klimaatverandering en overal hoor je de term 'energietransitie'. Wat betekent dat voor ons, voor onze huurders, voor de samenwerking met onze partners, voor ons jaarplan 2024? Als belangrijke actie voor volgend jaar hebben we in ieder geval het ontwikkelen van een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2025-2029.

Als rode draad tussen alle plannen geldt 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.

En daar zetten we met dit jaarplan én later ook met ons nieuwe ondernemingsplan vol op in. In dit jaarplan leest u hoe we dat in 2024 willen doen.

Het Jaarplan 2024



1. Inleiding

‘Beproof alle dingen en behoud het goede’, dat is wat we bij het opstellen van dit jaarplan hebben gedaan.

De activiteiten van een woningcorporatie kun je verdelen in woondiensten, vastgoed en financiën. Om die activiteiten goed uit te kunnen voeren hebben we een gezonde organisatie nodig én een goede samenwerking met al onze stakeholders. We hebben teruggeblikt op wat we op deze vijf begrippen de afgelopen jaren hebben gedaan, we behouden en zetten voort wat goed is en we hebben nagedacht over wat we beter willen doen. Vooral dat laatste kunt u in dit jaarplan lezen.

Oog en oor hebben voor huurders is en blijft ons uitgangspunt. Gezond en veilig wonen is ook in 2024 een belangrijk speerpunt. In dit plan leest u wat we volgend jaar voor en samen met onze huurders willen doen.

De gemeente werkt aan een nieuwe woonzorgvisie. Deze visie wordt begin 2024 ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. 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?

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 koelen van woningen een vraagstuk dat om antwoord vraagt. Ook de toepassing van de wetgeving op het gebied van flora en fauna wijzigt door voorstschrijdend inzicht en interpretatie vanuit de provincie. Daar moeten we in ons onderhoud rekening mee houden. Om te voldoen aan de flora- en faunawetgeving gaan we van onderhoud aan complexgewijs naar meer buurtgewijs onderhoud van woningen. Zo verstoren we de natuur minder bij onze onderhoudswerkzaamheden.

Het jaar 2024 gebruiken we om onze zogenaamde vastgoedsturing hierop aan te passen. Deze nieuwe manier van vastgoedsturing wordt input voor onze begrotingen vanaf 2025. Daarmee voldoen we ook beter aan de regels die onze toezichthouders hiervoor stellen én het zorgt voor een actuele routekaart waarin we aangeven hoe onze woningen uiterlijk in 2050 aardgasvrij willen 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. Zo denken we dat we ons begrotingsproces nog verder kunnen verbeteren. En dat geldt ook voor het verder verbeteren van de relatie vastgoed – financiën zoals we die in de vorige alinea hebben beschreven.

Kortom, de wereld om ons heen verandert, wij bewegen mee en blijven ook in 2024 doen waar we voor zijn: 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.

Lobith, november 2023

René Lemein
Directeur-bestuurder

2. Woondiensten

Het huisvesten van mensen met een beperkt inkomen in een goed onderhouden woning en dus het handhaven van betaalbare huren is de belangrijkste taak van Vryleve. In dit hoofdstuk komen die onderwerpen aan de orde die in 2024 extra aandacht van ons zullen hebben. Hieruit blijkt onder meer dat we leefbaarheid voor onze bewoners heel belangrijk vinden. Wanneer mensen fijn wonen in hun woning, zal dit ook invloed hebben op hun omgeving. En andersom net zo.

Naast de projecten die wij oppakken, gaan de dagelijkse werkzaamheden door. Daarbij houden we ons aan de van toepassing zijnde wet en regelgeving en zal in de maandelijkse rapportages ook aandacht zijn voor onze projecten. 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 Leefbaarheid

Gezond en veilig wonen is en blijft een belangrijk speerpunt. Afgelopen jaar is het thema brandveiligheid aan de orde geweest. Dit jaar willen we ons richten op de schoonmaak. Dit heeft te maken met het feit dat we in veel woningen komen waar het niet schoon is. Dit is voor de gezondheid van onze huurders niet goed, maar ook voor de staat van de woning niet.



In eerste instantie zullen we ons richten op de mutatiewoningen. Het voordeel om ons op deze woningen te richten is dat we de woning bewoond en leeg zien. Bewoond lijkt een woning soms best schoon en netjes, wat toch anders blijkt wanneer de woning leeg is.

Om te weten hoe we bewoners goed kunnen informeren, moeten we de o.a. volgende punten inventariseren:

- Welke veel voorkomende schoonmaakproblemen komen we in woningen tegen?
- Hoe kunnen we huurders het beste informeren? Tijdens inspecties, op papier, in de Welkom Thuis of op de website?
- Wat zijn belangrijke aandachtspunten voor de gezondheid?

2.1.1 In 2024 creëert Woondiensten bewustwording bij huurders op het gebied van schoonmaak.

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 de implementatie van het groenbeleid. Dit jaar willen we naast de reguliere klachten, actief aan de slag met de leefbaarheid in de appartementencomplexen.



De uitstraling van onze appartementencomplexen varieert sterk. Appartementencomplexen die in onze ogen geen fraai aanzicht hebben, zijn onder andere: De Krib Tolkamer, 's-Gravenwaardsedijk Tolkamer, Hoofdstraat 34 Tolkamer en Dorpsdijk Lobith. In 2024 willen we kijken wat er mogelijk is om deze complexen, al dan niet samen met de huurders, een mooier aanblik te geven. Wanneer het om kleine aanpassingen gaat, kunnen we dit uit de reservering voor leefbaarheid doen. Gaat het om grote aanpassingen? Dan voeren we dat plan uit in 2025.

2.1.2 In 2024 willen we de aanblik van een aantal appartementencomplexen verfaaien.

In 2015 heeft Vryleve gesproken over haar groenbeleid. Hieruit kwam naar voren dat wij geen strak beleid hebben richting onze huurders. We reageren op incidenten. Na een interne evaluatie bleek dat er toch behoefte is aan een tuinbeleid dat meer handvatten biedt om huurder aan te spreken. In 2022 is er een nieuw groenbeleid opgesteld.



Om dit groenbeleid te kunnen gebruiken, moet het geïmplementeerd worden in onze werkwijze. Hoe gaan we om met tuinen bij mutatie? En hoe communiceren we dit met de huurders? En hoe gaan we om met huurders die er al lang wonen en waarvan de tuinen nu niet meer voldoen aan ons groenbeleid? Vragen die we moeten beantwoorden zodat het een document wordt wat gebruikt kan worden.

2.1.3 Woondiensten implementeert het groenbeleid in haar eigen werkzaamheden en communiceert dit met de huurders.

2.2 Bewonerscommunicatie

In 2023 zijn we gestart met een bewonerscommissie in de Jan van Kleefstraat. 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. 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.

2.2.1 In 2024 willen we de bewonerscommissies uitbreiden bij appartementencomplexen.

In 2023 wilden we 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. Om dit goed uit te werken, hebben we meer tijd nodig. Daarom gaan we hier verder mee aan de slag in 2024.

2.2.2 In 2024 willen we een klantenpanel opzetten.

Digitale communicatie blijft ook één van de speerpunten. Het is niet meer weg te denken. Daarom gaan we verder met digitaliseren waar mogelijk.

Naast het digitaliseren van documenten, willen we dit jaar werken aan een nieuw klantensysteem. Met het nieuwe systeem kunnen we ook kijken naar de mogelijkheden en verbeteringen voor het klantportaal.



2.2.3 In 2024 bekijken welke brieven en documenten digitaal verstuurd kunnen worden. Daarnaast willen we werken aan een nieuw klantensysteem.

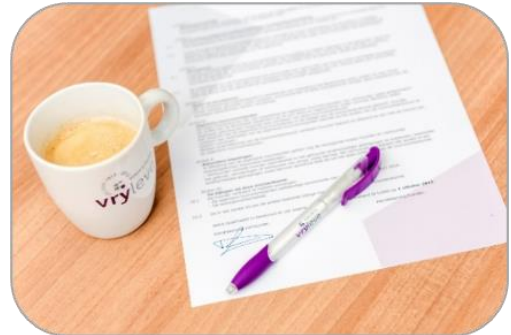
2.3 Verhuur

In 2023 zijn er naar aanleiding van de Nationale Prestatieafspraken wijzigingen doorgevoerd die de komende jaren veel effect hebben. Het gaat hierbij om de eenmalige huurverlaging voor minima om zo snel mogelijk bij te kunnen dragen aan de koopkracht van huurders.

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 de huidige manier te hanteren? Moeten we wijzigingen gaan aanbrengen? Belangrijk hierbij zijn de huurprijsbepalingen en streefhuren waar Woondiensten opnieuw naar moet kijken.

2.3.1 In 2024 gaat Woondiensten samen met Financiën de huurprijsbepalingen inclusief de streefhuren opnieuw bekijken en waar nodig aanpassen.

Op meerdere plekken in ons bezit hebben we te maken met niet verhuurde parkeerplaatsen. In 2015 is de leegstand in kaart gebracht, maar die is nu uiteraard niet meer actueel. Er kunnen ook enkele parkeerplaatsen verhuurd zijn die gekoppeld zijn aan het huurcontract. In 2024 willen we deze leegstand opnieuw in kaart brengen, zodat we kunnen kijken hoe we deze parkeerplaatsen kunnen verhuren. Misschien zijn er huurders in de appartementencomplexen die willen huren, of mensen die dichtbij wonen en een parkeerplaats als een oplossing zien op plekken waar slecht geparkeerd kan worden.



2.3.2 In 2024 willen we de leegstaande parkeerplaatsen in kaart brengen en waar mogelijk verhuren.

Daarnaast willen we voor woningen kijken hoe we deze het beste kunnen publiceren. We merken steeds vaker dat het aanleveren van gegevens moeite kost. Woningzoekenden lezen de advertentie niet goed of helemaal niet, waardoor zij de informatie missen om de benodigde documenten te verzamelen.

Daarom willen we de advertenties voor vrijkomende woningen verbeteren en de mogelijkheden bekijken hoe we de woningzoekenden wel goed geïnformeerd krijgen.

2.3.3 In 2024 willen we de advertenties voor woningen verbeteren en woningzoekenden beter informeren over de gevraagde documenten.

3. Vastgoed

De technische staat van ons vastgoed is, zowel aan de buiten- als de binnenzijde, in zijn algemeenheid goed. Ondanks dat lopen er diverse trajecten om de veiligheid en de kwaliteit van de woningen te verbeteren. Het verzakken van woningen en vochtproblematiek in de woningen blijven aandachtspunten.

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.

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 opdrachten worden door derden afgehandeld. In 2022 scoorde Vryleve een ruime 8 voor het uitvoeren van recente reparaties door de eigen technische dienst. Dat niveau willen we zeker ook in 2024 behalen. Een punt van verbetering is de financiële afhandeling van de werkzaamheden. Hiervoor is, samen met financiën en woondiensten het project “boeken bij de bron” gestart. Het project zal één jaarcyclus beslaan waarbij het gehele proces van begroting tot jaarrekening wordt doorlopen. Het doel is om de medewerkers bewust te maken van de keuzes die zij maken in het boeken gevolgen hebben voor de administratieve afhandeling.



3.1 Vastgoed gaat in 2024 door met het leveren van goede services.

3.2 In 2024 gaat Vastgoed samen met Woondiensten & Financiën “boeken bij de bron”

3.1 Bestaand bezit

Hierboven staat aangegeven dat er diverse projecten zijn 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 zijn we in de voorbereiding voor het aanbrengen van energetische voorzieningen. De voorbereidingen bestaan uit het aanpassen van de routekaart, het verkrijgen van een generieke ontheffing van de flora en faunawet en het bepalen van de maatregelen.

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 inmiddels samen met de brandweer geïnterviewd. 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 bepaalde tijd naar de aangrenzende woning kan uitbreiden. In 2023 zijn bij de eerste 162 woningen en 2 onderliggende parkeergarages de doorvoeren afgedicht. Voor 2024 staan de overige woningen en parkeergarages gepland voor het afsluiten van doorvoeren. Ook zal in 2024, samen met de brandweer, gekeken worden naar de mogelijkheid tot het schrijven van vluchtplannen voor de bewoners. Een eventuele uitrol naar de bewoners zal in samenwerking met woondiensten worden uitgevoerd.



3.1.2 Vastgoed gaat in 2024 door met het verhogen van de brandveiligheid.

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 is verouderd en aan actualisatie toe.

3.2.1 Vastgoed actualiseert in 2024 het ZAV-beleid.

3.3 Bouwprojecten

Op dit moment is er veel beweging in het ontwikkelen en bouwen van nieuwe woningen, namelijk:

- Oplevering 12 zorgappartementen in monumentaal pand 't Hoge Veld in het 1^e kwartaal 2024;
- Start bouw 20 boven- en benedenwoningen aan de Vaargeul in Tolkamer, verwachte oplevering 4^e kwartaal 2024;
- Ontwikkeling en aanbesteding van 18 woningen Waaijakkers in Aerdt;
- Ontwikkeling en aanbesteding van woningen/appartementen Hoogeweg in Pannerden;
- Vervolgonderzoek naar mogelijkheden voor het splitsen van eengezinswoningen naar boven- en benedenwoningen;

- Met gemeente Zevenaar is overeengekomen dat Vryleve in 2024 flexwoningen plaatst ten behoeve van vluchtelingen. In 2024 zal Vryleve een locatie- en realisatieonderzoek uitvoeren en de resultaten voorleggen aan de gemeente Zevenaar.

3.3.1 Ook in 2024 blijft Vastgoed zich inzetten voor uitbreiding van het woningbezit.

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. Als eerste hebben de huurders met een slecht energielabel een aanbieding ontvangen. Op het moment van schrijven zijn de eerste 140 woningen voorzien van panelen. Na goedkeuring van de begroting zal in 2024 een vervolg hierop komen.



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. Vryleve heeft, in verband met de energietransitie van onze woningen, als voorwaarde gesteld dat er voor 2025 een samenwerkingsovereenkomst (SOK) is getekend.

3. Nationale prestatie afspraak

- 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. In de Nationale Prestatie Afspraken is echter overeengekomen dat er in 2028 geen woningen met de energielabels E, F en G meer voorkomen. Ook is het verkrijgen van een ontheffing op de flora en faunawet aangescherpt. In 2024 zal, na het verkrijgen van de generieke ontheffing flora & fauna, een definitieve route voor het aanbrengen van energetische voorzieningen worden opgesteld. Dit wordt ook input voor de begrotingen van komende jaren.

4. Aardgasloos maken

- Bij mutatie woningen wordt standaard de gasleiding naar de keuken 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 keuken te verwijderen en een perilex aansluiting aan te brengen. In de eerste helft van 2023 hebben we 31 verzoeken ontvangen en uitgevoerd. 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

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. Het vervangen van het glas wordt in de komende jaren doorgezet. Dit betekent dat binnen 8 jaar al onze woningen zijn voorzien van minimaal HR++ glas.

6. Klimaatadaptatie, biodiversiteit & circulariteit

- Gemeente Zevenaar geeft, in nauwe samenspraak met KAN Oost, nader invulling aan het onderwerp klimaatadaptatie, biodiversiteit & circulariteit. Vryleve levert hieraan haar bijdrage.

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

3.5 Processen

Het proces voor het beheer van vastgoed is in twee hoofdlijnen te verdelen. Het administratieve deel en het daadwerkelijk uitvoeren van correctief, curatief en preventief onderhoud. Het proces voor het administratieve deel voor het beheer van vastgoed bestaat uit informatie, registratie en actualisatie. Deze processen lopen nu parallel in de ideale situatie overlappen deze processen. Dit betekent dat wij meer, en beter, moeten registreren zodat we de informatie kunnen verwerken in de data die gebruikt worden voor het opstellen van onderhoudsplannen.



MeerJarenOnderhoudsPlanning (MJOP)

De MJOP fungeert als onderlegger voor de begroting en geeft inzicht in de onderhoudskosten. De huidige MJOP is gemaakt in een Excel bestand. Dit bestand is erg beknopt en in de laatste jaren onvoldoende geactualiseerd. We moeten nadenken over wat we in de MJOP opnemen. De link met het actualiseren van de routeplanner en het bepalen van energetische maatregelen is voor de handliggend. Daarnaast zal onderzocht worden welke digitale ondersteuning mogelijk/wenselijk is voor het opstellen en beheren van de MJOP.

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.

3.5.1 In 2024 presenteren wij het resultaat van het optimaliseren we van de informatie-, registratie- en actualisatiestroom t.b.v. het vastgoedbeheer.

3.5.2 In 2024 stelt Vastgoed een advies en werkwijze op voor de MJOP.

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 Het begrotingsproces

Dit is een terugkerend punt vanuit het jaarplan 2023. Met de totstandkoming van deze begroting hebben we al een aantal mooie stappen gezet. Daarnaast is de bezetting van de afdeling financiën behoorlijk gewijzigd. Deze wijzigingen laten ons nadenken over hoe we de verschillende processen aanpakken en waar deze voor verbetering vatbaar zijn. 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 2024 gaan we dit begrotingsproces evalueren en waar nodig aanpassen.

4.1.1 Het begrotingsproces evalueren en waar nodig aanpassen.

4.2 Administratieve vastlegging onderhoud

Dit punt komt ook naar voren onder het hoofdstuk vastgoed en is ook een terugkerend punt vanuit het vorige jaarplan. In 2023 zijn we gestart met de het project 'Bewust boeken'. Dit is een gezamenlijk project van de afdelingen vastgoed, woondiensten en financiën.

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

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

4.2.1 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 2024 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 2024 voor 11,5 mio aan leningen aangetrokken wordt, waarvan nog niets is vastgelegd
- er in 2024 voor 8,7 mio aan geborgde leningen wordt afgelost
- de swap positie volledig wordt afgedekt door variabele leningen

4.3.1 Activiteiten treasury jaarplan uitvoeren.

5. Bedrijfsvoering

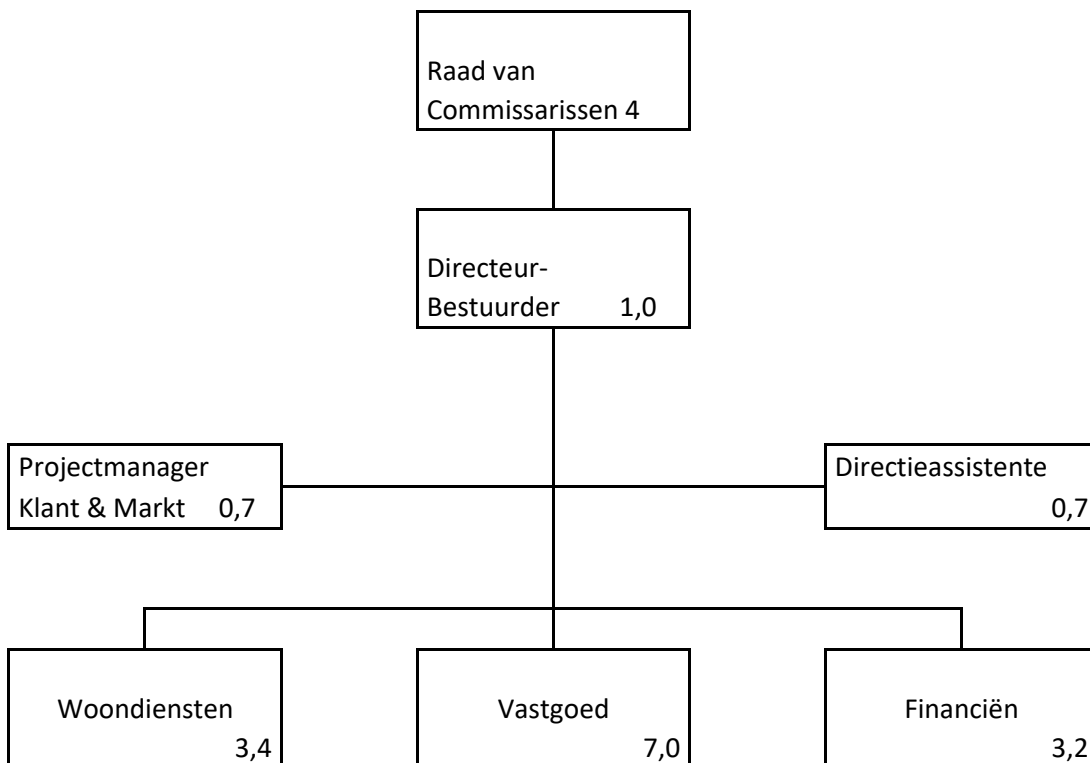
Net als in voorgaande jaren blijkt uit de diverse beoordelingen die hebben plaatsgevonden dat Woonstichting Vryleve een financieel gezond bedrijf is, welke zijn processen goed op orde heeft en waarmee door vele direct belanghebbenden graag wordt samengewerkt. Het is zaak om dit zo te houden en dus onze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

Ook in 2024 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. 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 2024 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 16,0 FTE.

Dit bij elkaar levert het volgende organisatieschema op per 1 januari 2024.



5.2 Communicatie

We merken behoefte te hebben aan een actueel en dynamisch master communicatieplan. Dit overkoepelende plan moet een leidraad zijn voor de communicatie met al onze klanten, relaties en stakeholders, de middelen die we willen gebruiken om hen het beste te bereiken en de vorm waarin we dat willen doen. Het plan moet ook een naslagwerk zijn voor situaties, waarin snelle en functionele communicatie van belang is. Het plan is een puzzel, die bestaat uit veel puzzelstukken.

Beproefde puzzelstukken, die in 2024 terugkomen zijn:

- het maken en uitbrengen van 2 edities van ons magazine Welkom Thuis
- het maken van 3 algemene digitale nieuwsbrieven
- het actueel houden van onze site www.vryleve.nl

In 2024 willen we een dynamisch master communicatieplan opstellen en daaruit 2 onderdelen uitwerken:

- het actualiseren van onze huisstijl (inclusief taalgebruik en uiterlijk mails en brieven)
- het opzetten van een eenvoudige digitale beeldbank

5.2.1 Master-communicatieplan actualiseren.

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 2024 moeten alle onderdelen zijn afgerond en is het de bedoeling dat de continuering daarvan ook goed is geborgd in de organisatie.

5.3.1 De RI&E middels de werkgroep afronden en de continuering borgen.

5.4 Woningverkopen

Woningverkopen worden door Projectmanager Klant & Markt verzorgd. Voor de woningverkopen hanteren we het 'Verkoopbeleid 2020-2024'. In 2024 evalueren we dit beleid en formuleren we verkoopbeleid voor de jaren vanaf 2025. 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 2023 stonden nog 36 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 2024 2 a 4 woningen verkopen.

5.4.1 We verwachten in 2024 2 a 4 woningen te verkopen. Ook evalueren we ons verkoopbeleid.

5.5 Governance en integriteit

In overleg met de medewerkers beëindigt de PVT haar werkzaamheden eind 2023. We zorgen ervoor dat per 1 januari 2024 afspraken vastliggen om de medezeggenschap van werknemers op beleid van Vryleve, CAO gerelateerde en werknemers gerelateerde onderwerpen te waarborgen. Dit vraagt aanpassing van governance documenten waarin de PVT wordt genoemd, zoals het reglement van de Raad van Commissarissen.

In januari 2024 worden we weer lid van Aedes. Aedes ondersteunt haar leden onder andere met documenten om de governance up-to-date houden. Een goed moment om alle governance documenten tegen het licht te houden en waar nodig te actualiseren. Governance en integriteit worden vaak in één adem genoemd. Het actualiseren van de governance documenten geldt ook voor de "Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending Woonstichting Vryleve". Naast regelingen en beleid gaat het bij integriteit ook en vooral om het toepassen in de praktijk.

Integriteit vraagt om voortdurende aandacht. Begin 2024 stellen we een integriteitsagenda op. In de integriteitsagenda worden de belangrijkste uitdagingen en ambities vastgelegd en laten we zien hoe we in 2024 en volgende jaren willen werken aan integriteit. We gebruiken hiervoor o.a. de 'Handreiking integriteit voor woningcorporaties' van Aedes.

5.5.1 In 2024 actualiseren we waar nodig onze governance documenten en stellen we een integriteitsagenda op.

6. Risicomanagement

Op basis van de vastgestelde risico's en de evaluatie daarvan worden onderstaande risico's in 2024 gerapporteerd:

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. Huurinkomsten achterstanden ontwikkeling
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 zal 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 november 2023 verwacht. Afhankelijk van de uitspraak blijven de derivaten ook in 2024 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, gemiddeld verkopen we 2,4 woningen per jaar, begrote opbrengst 5,9 mln. 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 de AW gestelde normen' te handhaven in de rapportage 'risicomanagement'.

7. Slotwoord

In de voorgaande hoofdstukken hebben we beschreven wat we zoal in 2024 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 gemeenten Zevenaar en Duiven, met zorginstellingen, collega corporaties, aannemers en met ieder die samen met ons zorgt dat het goed toeven blijft op het Gelders Eiland.

René Lemein
Directeur-bestuurder

Bijlage 1

1.1 Kengetallen m.b.t. verhuur/bezit

Boekjaar van 01-01 t/m 31-12		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Gegevens woningbezit												
- Verhuureenheden	Sociaal	1437	1467	1465	1527	1523	1523	1521	1518	1516	1514	1512
	Commercieel	31	31	31	31	31	31	31	31	31	30	30
	Totaal woningen	1468	1498	1496	1558	1554	1554	1552	1549	1547	1544	1542
- Overige Vhe's	Winkels	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Bedrijfspanden	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Garages	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136
	Totaal vhe's	1.610	1.640	1.638	1.700	1.696	1.696	1.694	1.691	1.689	1.686	1.684
Veranderingen Vhe bezit:												
- Aantal opgeleverd/in exploitatie genomen		-	33	-	62	-	-	-	-	-	-	-
- Aantal aangekocht		-	-	-	1	-	1	-	-	1	-	-
- Aantal verkocht		4	3	2	1	4	1	2	3	3	3	2
- Aantal gesloopt en overig		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Woningen en woongebouwen		-4	30	-2	62	-4	-	-2	-3	-2	-3	-2
Het verhuren van woningen												
- Huuropbrengst woningen (x € 1.000,-)		10.830	11.335	12.175	12.798	13.719	14.087	14.427	14.750	15.094	15.425	15.749
- Huuropbrengst per VHE per mnd (€)		615	631	678	685	736	755	775	794	813	833	851
- Huurverhoging in %		-0,66%	5,07%	4,30%	2,90%	2,20%	1,80%	1,60%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%
- Mutatiegraad bestaande woningen		7,6%	8,3%	8,6%	7,7%	7,7%	8,8%	6,7%	8,7%	8,1%	8,3%	8,1%
- Aantal mutaties bestaand bezit		111	124	129	120	119	137	104	134	125	128	125
- Huurderving in % v/d jaarhuur		-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,5%
- Marktwaarde per VHE		163.335	171.984	179.527	184.499	188.564	191.856	194.903	198.345	201.751	205.215	208.823
- Rentelasten per VHE (€)		1.192	1.230	1.423	1.555	1.673	1.631	1.572	1.461	1.431	1.371	1.296
- Bedrijfsresultaat per VHE (€)		3.228	2.761	2.539	3.796	3.651	4.436	4.775	4.574	4.953	4.651	5.642
- Totaal Onderhoud per VHE (€)		2.169	2.776	3.368	2.239	2.987	2.262	2.184	2.531	2.378	2.887	2.071
- Onderhoud per VHE (gemiddeld)		2.169	2.473	2.771	2.638	2.708	2.634	2.569	2.565	2.544	2.578	2.532
- Totaal variabele lasten per VHE (€)		877	1.078	1.206	893	939	828	786	870	810	922	777
- Belastingen en vaste lasten VHE (€)		1.076	982	931	1.209	1.218	1.363	1.443	1.402	1.502	1.434	1.626
- Belastingen in aantal maandhuren		1,8	1,6	1,4	1,8	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,7	1,9
- Restant gemiddelde levensduur (jaren)		34,0										

1.2 Kengetallen financieel

Boekjaar van 01-01 t/m 31-12		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Parameters WSW												
- Interest Coverage Ratio (norm > 1,4)		1,65	2,01	1,62	2,24	1,73	2,27	2,41	2,56	2,78	2,76	3,42
- Loan to Value (norm < 0,85)		45,7%	45,0%	46,9%	47,7%	46,3%	44,8%	42,1%	40,5%	38,5%	37,1%	35,8%
- Solvabiliteit (EV bel.waarde/TV) (norm > 15%)		55,0%	52,8%	53,7%	52,1%	53,5%	55,1%	57,6%	59,0%	61,1%	62,5%	64,0%
- Dekkingsratio (norm < 70%)		28,9%	28,7%	29,7%	30,3%	28,8%	27,3%	25,0%	23,7%	22,1%	21,0%	20,0%
Vermogensontwikkeling												
- Eigen vermogen 31-12 (x € 1.000,-)		182.319	190.807	202.684	212.594	220.335	228.503	236.679	243.760	252.041	259.234	268.108
- Vreemd vermogen 31-12 (x € 1.000,-)		71.773	74.592	79.781	85.865	83.708	81.306	76.424	73.806	70.148	67.605	65.484
- Totaal vermogen 31-12 (x € 1.000,-)		254.899	269.109	282.511	298.497	304.081	309.848	313.141	317.605	322.189	326.840	333.593
- Schuld per vhe (€)		46.208	47.087	50.464	52.301	51.105	49.693	46.734	45.198	43.086	41.567	40.325
- Beleidswaarde		151.799	160.211	164.608	174.527	175.431	176.062	176.195	176.440	176.804	176.951	177.322
Parameters resultaat												
- Jaarresultaat		-3.153	8.488	11.877	9.910	7.741	8.168	8.176	7.081	8.281	7.193	8.874
- Resultaat - ongerealiseerde herwaardering		2.130	1.528	963	2.340	1.925	3.019	3.522	3.440	3.930	3.655	5.043
- Rentelasten		1.790	1.884	2.176	2.474	2.656	2.589	2.492	2.311	2.261	2.163	2.042
- Rentabiliteit eigen vermogen voor belasting		1,2%	0,8%	0,5%	1,1%	0,9%	1,3%	1,5%	1,4%	1,6%	1,4%	1,9%
- Gemiddelde rentevoet vreemd vermogen		2,5%	2,5%	2,7%	2,9%	3,2%	3,2%	3,3%	3,1%	3,2%	3,2%	3,1%