

Provides in 2019

Overzichtelijk en dynamisch

We hebben in 2019 onze koers uitgezet. De langverwachte woonvisie van de gemeente maakte dat we een realistische toekomst konden schetsen. Wij hebben dat niet omschreven in een langjarig bedrijfsplan, maar in een overzichtelijk en dynamisch plan over drie jaar: '[Koersvast de toekomst in](#)'.

De belangrijkste pijlers blijven betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Daaraan voegden wij leefbaarheid toe omdat de bewoners en de wijken onze aandacht verdienen. En duurzaamheid - met de focus om in 2050 al onze woningen energieneutraal te hebben.

Om klaar te zijn voor die toekomst heeft Provides zich in 2019 verder ontwikkeld tot een professionele en financieel gezonde woningcorporatie. Sterk verankerd in IJsselstein en in staat om de toekomstige opgaven uit de gemeentelijke woonvisie te realiseren. Het aanbod - dus de beschikbaarheid - van voldoende betaalbare woningen is te klein, met alle gevolgen van dien. De (vaak jonge) woningzoekenden zoeken hun woonheil elders, wat ten koste gaat van de vitaliteit van IJsselstein.

Om dat te keren zijn betaalbare (sociale) huurwoningen nodig. De gemeente is in de

[Woonvisie gemeente IJsselstein 2019](#)

- 2030, die in juni van 2019 werd gepresenteerd, duidelijk: er moeten voor 2030 2.500 nieuwbouwwoningen gebouwd worden, waarvan 30% in de sociale huur. Wij willen wel en staan in de startblokken. Komen er nieuwbouwmogelijkheden en -locaties, dan gaan wij bouwen. Kijkend naar de enorme opgave kan het niet anders dan dat de rode contouren worden losgelaten. Daarna kan het snel gaan.

In 2019 zijn we actief geweest met de herontwikkeling van de [Boka locatie](#) en de zoektocht naar geschikte binnenstedelijke locaties. Daarnaast willen we tijdelijke woningen bouwen om voor onze huurders de stap naar nieuwbouw

mogelijk te maken. Alleen dan kunnen we bestaande locaties herontwikkelen om ook straks kwalitatief goede en gewenste woningen te bieden. De behoefte aan kleinere en toegankelijke woningen groeit. Niet al onze woningen kunnen zodanig verbeterd worden dat we aan die vraag kunnen voldoen. In die gevallen is herontwikkeling de enige oplossing. Andere zijn zo oud dat we ze niet meer verantwoord kunnen verduurzamen. Een uitdaging die wij niet uit de weg gaan.

In 2019 zijn 105 sociale huurwoningen in Europakwartier gerenoveerd en verduurzaamd naar label A. Onze dienstverlening is verder gedigitaliseerd waardoor wij beter en sneller bereikbaar zijn. Dat levert tijd op die we kunnen besteden aan huurders die vernieuwingen niet bij kunnen houden. Dankzij het benutten van verschillende technologische ontwikkelingen zijn we steeds beter in staat wat we willen ook te doen. Een steeds actievere samenwerking met collega woningcorporaties in de regio helpt daar ook bij. We staan samen met hen immers voor een regionale opgave. Door kennis en ervaring uit te wisselen besparen we kosten en kunnen we versnellen.

2019 is daarmee een voorbode voor een nieuwe tijd.



In 2020 werden we echter geconfronteerd met de coronacrisis die niemand kon voorzien. Die maakt ons niet minder ambitieus, maar het leidt wel tot vertraging van onze plannen. En hebben die naar de achtergrond geschoven, omdat we het - even - belangrijker vinden om de weerbaarheid van onze huurders te bewaken.

Dit korte verslag biedt u in een enkele oogopslag alles wat Provides in 2019 heeft gepresteerd.

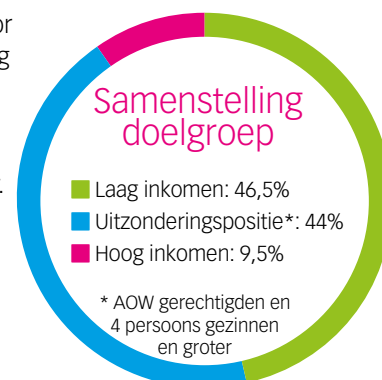
*Henny van den Heiligenberg,
Directeur-bestuurder*

In één oogopslag ziet u in deze illustratie wat we in 2019 wilden bereiken; in deze uitgave leest u wat er van terecht gekomen is.

Huurverhoging 2019

De basishuurverhoging (voor huishoudens met een inkomen tot € 42.436) was voor 2019 door de overheid vastgesteld op 4,1%. Provides koos voor deze doelgroep voor een huurverhoging 'op maat'. Dat betekende een gemiddelde huurverhoging van 1,7% (net iets boven inflatie).

- 8 huurders kregen een verlaging tot de huurtoeslaggrens;
- ruim 200 huurders kregen geen verhoging (huurbefriezing);
- bijna 200 huurders kwamen in aanmerking voor een huurverlaging tot aan de beleidshuur. Ongeveer 15% heeft hier gebruik van gemaakt;
- ruim 1.900 huurders kregen een verhoging van maximaal 1,6% (inflatie);
- een kleine 800 huurders kregen een verhoging van 2,6%;
- iets meer dan 200 huurders kregen een verhoging van 3,6%;
- ruim 300 huurders met een inkomen boven € 42.436 kregen een huurverhoging van 4,6% (wettelijk toegestaan: 5,6%)



Provides in 2019 in vogelvlucht

JAN FEB MRT APR MEI JUN

In Zenderstreeknieuws verscheen een [artikel](#) over de op handen zijnde renovatie van 107 woningen in Europakwartier.



Daarin lag de nadruk op duurzaamheid en het feit dat het comfort voor de bewoners met onder andere nieuwe badkamers en keukens verhoogd wordt.

Op 4 februari zijn Ineke Strijp en Jaap Schepen weer voor vier jaar benoemd in de [RvC van Provides](#). Jaap blijft ook voorzitter van de Raad.

Om het hoe en waarom van de [huurverhoging](#) uit te leggen ontwikkelde Provides een heldere en toegankelijke infographic.

Huurverhoging: kort en krachtig

Waarom huurverhoging? Wie bepaalt de huurverhoging? (opvangdatum: 1 juli 2019)

Wat betekent dit voor u als huurder van Provides?

(Afhankelijk van inkomen 2017 en huishoudsamenstelling 2019)

< € 42.436	> € 42.436
Huursituatie tot en met € 42.436	Huursituatie boven € 42.436
Maximum huurverhoging: 4,1%	Maximum huurverhoging: 5,6%

Dat betekent voor u een basishuurverhoging (volgens onderstaande tabel)

Huidige huur (o.v. beleidsuur)	Verhoging (in %)
< 80%	3,6%
80-90%	2,6%
90-100%	1,6%
100%	0,0%

Begrippen/toelichting

Beleidsuur
De huur die we voor een woning vragen als deze vrijkomt, onder andere gebaseerd op het woningwaarderingsysteem WWSO.

Huishoudsamenstelling
Het aantal personen dat op een bepaalde datum op het adres staat ingeschreven volgens de gemeentelijke basisadministratie.

Huishoudinkomen
Het gezamenlijk inkomen van alle personen die volgens de gemeentelijke basisadministratie staan ingeschreven op het adres.

Provides
©2019 provides.nl

Jessie Bekkers-van Rooij (bestuurder SSW) en Henny van den Heiligenberg vertelden op Radio 1 over de woningnood in onze regio en de noodzaak uit te wijken naar buiten de rode contouren.



In april startte de gemeente IJsselstein samen met de RMN en Provides een campagne om te waarschuwen voor het gevaar van [ratten](#). In alle portieken werden posters opgehangen.



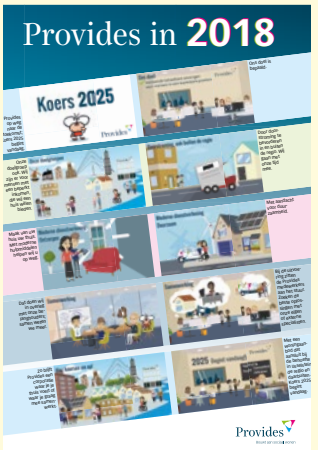
Op 23 mei, de landelijke Fiets-naar-werk-dag, kwamen ambtenaren en Provides collega's in grote(re) getalen op de fiets naar het werk.



In mei startte Heembouw met de renovatie van 105 portiekwoningen in Europakwartier. Bij de renovatie is er natuurlijk aandacht voor de duurzaamheid van de woningen die allemaal tenminste label A hebben na de ingrepen.



In juni verscheen de populaire versie van ons jaarverslag met als titel: Naar een duurzame toekomst. Voor de fijnproevers publiceerden wij tegelijk de formele versie van ruim 120 pagina's.



In juni boden wij aan de gemeente en de HVJ ons Bod aan: daarin staat wat we in 2020 gaan doen om als corporatie onze bijdrage te leveren aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente IJsselstein.

JUL AUG SEPT OKT NOV DEC

In juli zijn werkzaamheden van het renovatieproject Europakwartier aan de Belgïestraat afgerond. Nog 91 woningen te gaan!



Per 1 juli is de huisvestingsverordening, waarin geregeld wordt hoe vrijkomende sociale huurwoningen worden verdeeld, veranderd. Per die datum behoudt iedereen 75% inschrijfduur bij het accepteren van een woning en krijgen huurders voorrang als ze kleiner gaan wonen.

Op woensdag 7 augustus startten Pulse en Provides met [koffieochtenden](#). Met 24 bezoekers was de eerste keer een groot succes.



In augustus werd volop gebruik gemaakt van de ['Huiskamer'](#) die Provides en Heembouw in de wijk zetten als rust- en verblijfruimte voor de bewoners



Zorgen voor draagvlak en verbinding met de IJsselsteine samenleving vindt Provides belangrijk. In augustus startte een wervingscampagne voor leden van de Maatschappelijke Adviesraad Provides.



In september is een enquête onder onze belanghouders gehouden over de bijeenkomsten die wij twee keer per jaar voor en met hen organiseren. Uit de enquête bleek dat men tevreden is met de bestaande aanpak. De belangrijkste resultaten zijn via een nieuwsbrief gedeeld.



Begin oktober ontving Provides uit handen van Marion van Hoof (links op de foto), vicevoorzitter van Alzheimer Nederland, het Certificaat Dementievriendelijk. Een groot deel van de medewerkers van Provides heeft een training gevolgd zodat wij onze huurders met dementie kunnen herkennen en hen op een juiste manier tegemoet kunnen treden.



Om gemakkelijker duidelijk te maken waar Provides bezit heeft én dus waar er kansen liggen voor uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen maakte Provides een plattegrond met daarop haar bezit.



In december is de nieuwe Maatschappelijke Adviesraad Provides samengesteld. Uit de vele kandidaten is gesproken met een tiental waaruit uiteindelijk vijf deelnemers zijn geworden.



Met Mail to pay gaat Provides haar huurincasso nog beter invullen. Doel is betalingsachterstanden nog sneller te herkennen en zo (incasso-)kosten voor onze huurders zoveel mogelijk te beperken.

Op 18 december vierden wij samen met de bewoners de oplevering van alle 105 woningen in het renovatieproject Europakwartier.

Financiële positie

Provides is financieel gezond. Op basis van de huidige financiële omstandigheden en de verwachtingen zijn we goed in staat om invulling te geven aan de bedrijfsdoelstellingen voor de komende jaren. Provides voldoet aan de normen voor de financiële ratio's die door de toezichthouder (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw worden gesteld.

Resultaat

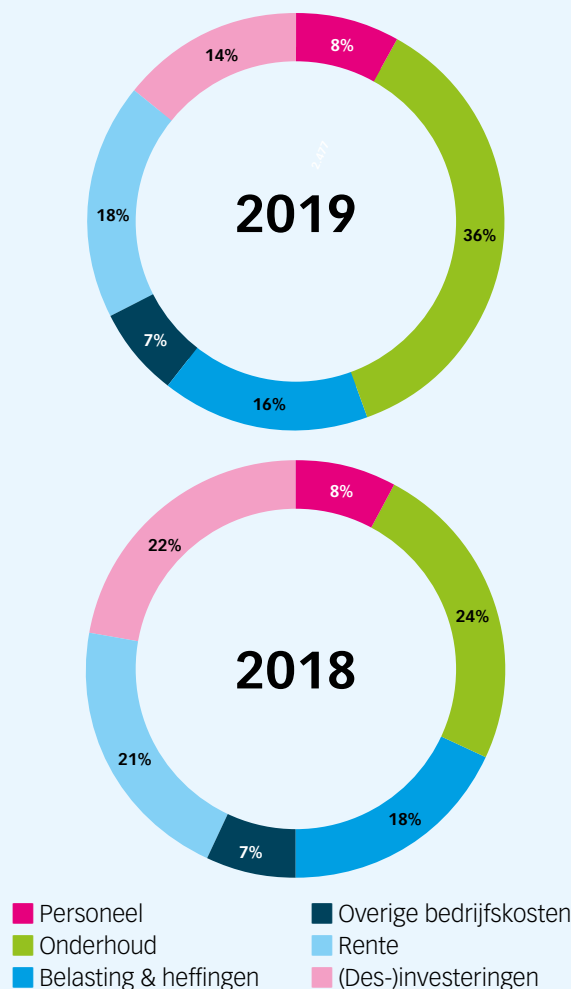
Het netto resultaat over 2019 is € 37,2 miljoen positief, waarvan € 35,4 miljoen bestaat uit waardeveranderingen van het vastgoed. Het bedrijfsresultaat is lager dan begroot. Dit heeft voornamelijk te maken met de hogere lasten voor onderhoud, in verband met extra werkzaamheden die zijn uitgevoerd.

	2019	Begroting	Vershil
Bedragen x € 1.000,-			
Bedrijfsopbrengsten (excl. resultaat verkopen)	27.093	27.090	3
Onderhoudskosten	-11.310	-10.289	-1.021
Verhuur en beheer-activiteiten	-1.601	-1.257	-344
Overige kosten	-7.422	-7.883	460
Financiële baten en lasten	-4.309	-4.352	43
Bedrijfsresultaat (excl. verkopen, waardeveranderingen en belastingen)	2.451	3.310	-859
Waardeveranderingen en verkopen	35.378	2.351	33.027
Belastingen	-647	-874	227
Netto resultaat	37.182	4.787	32.394

Kasstroom

In 2019 is er voor € 25,5 miljoen euro ontvangen aan huren. Van de huren is 86 procent uitgegeven aan reguliere bedrijfsuitgaven, zie onderstaande grafiek. De resterende 14 procent wordt gebruikt voor aflossingen en toekomstige investeringen in meer sociale woningbouw in IJsselstein.

Besteding van ontvangen huren



Duurzaamheid

In 2019 zijn weer grote stappen gezet in de verduurzaming van ons bezit. Bij iedere ingreep wordt beoordeeld of investeringen in het verbeteren van energieprestaties verantwoord zijn in relatie tot onze maatschappelijke doelstellingen. De renovatie van 107 woningen in Europakwartier levert een belangrijke bijdrage aan de verbetersprong die wij in 2019 maakten. Daarnaast hebben wij van 1.900 woningen de labels opnieuw beoordeeld, waarbij bleek dat die uitstekend voldeden aan de geldende criteria.

Resultaten 2019:

105 woningen Europakwartier naar A/A++ label

