



Samen werken aan
wonen en wijken

Alwel

Jaarrapport 2023

Bestuursverslag, Jaarrekening en Overige gegevens

Breda
Etten-Leur
Roosendaal

22 april 2024

Stichting Alwel

Vestigingsadres Laan van Brabant 50
Postadres Postbus 1491, 4700 BL Roosendaal
Telefoon 088 255 20 00
Internet www.alwel.nl
E-mail algemeen info@alwel.nl

Managementteam

Voorzitter Raad van Bestuur	mevrouw A.J. van de Ven – de Jong MSc
Lid Raad van Bestuur	de heer drs. K.M.A. van Dongen MBA
Vestigingsmanager Roosendaal	de heer R. van Son
Vestigingsmanager Breda	de heer mr. J.F.M. Hendrickx
Vestigingsmanager Etten-Leur	mevrouw C.J. Pistorius MSM
Manager Bedrijfsvoering	de heer R.A.H. van Isselt MSc
Manager Vastgoed	de heer drs. D. van Opstal MRE
Manager Strategie en Waardesturing	mevrouw drs. A.J. Vorster MBA CCP

Raad van Commissarissen

Voorzitter	de heer G.J. Lokerse RA tot 1 februari 2023
Voorzitter	mevrouw drs. I.K.L. de Jong MRE per 1 februari 2023 en vicevoorzitter tot 1 februari 2023
Vicevoorzitter	mevrouw drs. J.A. Traas MBA per 1 maart 2023
Lid	de heer H. Bouteibi
Lid	de heer drs. M. Cornelis RC
Lid	mevrouw drs. ing. R. Zwart
Lid	de heer mr. M.P.C. Willemsen tot 1 december 2023
Lid	mevrouw K. Timmermans tot 1 februari 2023

Overige informatie

Akte van oprichting: 11 december 1916.

Datum en inschrijving in het openbaar register van de Kamer van Koophandel (laatste statutenwijziging): 31 december 2017, KvK-nummer 20024511.

Het werkgebied van Alwel is de vastgestelde regionale woningmarktregio West-Brabant, binnen dit werkgebied richten we ons primair op de gemeenten Breda, Etten-Leur en Roosendaal.



Samen werken aan
wonen en wijken

Bestuursverslag

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Verklaring van het bestuur	6
In control-verklaring	20
Bericht van de Raad van Commissarissen	21
1. Meer dan wonen	31
1.1 Het profiel van Alwel	31
1.2 Onze missie en strategische doelen	31
1.3 Ontwikkelingen in de lokale markt.....	32
1.4 Economische ontwikkelingen	33
1.5 Maatschappelijke trends	33
1.6 Ons netwerk.....	34
1.7 Huurders aan het stuur	34
1.8 Overleg met de huurdersverenigingen.....	35
1.9 Verhuureenheden per 31 december 2023	37
2. De woonbehoefte van nu en in de toekomst	38
2.1 Nieuwe woningen bouwen	38
2.2 Woonruimteverdeling	42
2.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen	44
2.4 Woningen aankopen	45
2.5 Verkoop van woningen.....	45
3. Betaalbaar wonen	47
3.1 Portefeuillestrategie	47
3.2 Prestatieafspraken	49
3.3 Huurprijsaanpassing	50
3.4 Meer gedifferentieerde wijken	50
3.5 Oog voor energielasten.....	51
3.6 Huurachterstanden en ontruiming.....	51
4. Verduurzaming	53
4.1 Initiatieven op het gebied van verduurzaming.....	53
4.2 Onderhoud, renovatie en verduurzaming.....	54
4.3 Inzet op bewustwording duurzaamheid en energieverbruik	57
5. Wonen met zorg	58
5.1 Vastgoedrol	58
5.2 Dienstverleningsrol.....	60
6. Veerkrachtige wijken	61
6.1 Samen aan de slag in de wijken.....	61
6.2 Woonfraude, ondermijning en veiligheid	63
6.3 Inzet op vroegtijdig signaleren	63
6.4 Zeggenschap en participatie van bewoners.....	64
6.5 Onze activiteiten in de wijken	65
7. Dienstverlening	71
7.1 Metingen waardering huurders.....	71
7.2 Continu verbeteren klantdienstverlening	72
7.3 Onderhoudsbeleid.....	73
7.4 Geschillen	74
8. Organisatie	75
8.1 Leiderschap	75
8.2 Strategie en beleid	75
8.3 Management van medewerkers.....	76
8.4 Management van middelen.....	77
8.5 Management van processen	77
9. Bedrijfsvoering	78
9.1 Inleiding.....	78
9.2 Jaarcijfers (geconsolideerd).....	80
9.3 Ontwikkeling activa	85
9.4 Ontwikkeling passiva.....	87
9.5 Fiscale paragraaf	88
9.6 Organisatie.....	89
9.7 Kengetallen	91

Voorwoord

Voor woningzoekenden kon Alwel in 2023 gelukkig weer iets meer betekenen: wachtlijsten zijn nog steeds lang, maar het nieuwbouwprogramma voor de komende jaren zit goed gevuld en sinds lange tijd leveren we weer ruimhartig woningen op. Dat komt door onze inspanningen van de jaren ervoor, maar ook door gemeenten die inzien dat nieuwbouwprogrammering veel meer in het betaalbare segment moet plaatsvinden. De sturing van de minister van BZK op 30% sociale huur en 40% betaalbare woningen draagt hieraan zeker bij. Tegelijkertijd blijft de haalbaarheid van nieuwbouw door bouwkosten- en rentestijging lastig. Ook de lange procedures helpen niet mee. Niettemin slagen we erin om steeds meer tot realisatie te komen.

Voor huurders was 2023 een jaar waarin de huren gematigd waren en de energiekosten niet langer verder stegen. Voor ruim 6.000 huurders met een minimuminkomen hebben we de huur verlaagd met gemiddeld € 60,- per maand. De stijging van inkomens (minimumloon) heeft eraan bijgedragen dat het percentage dat huurders gemiddeld kwijt zijn aan woonlasten is gedaald. Het verder doorzetten van onze isolatieprogramma's draagt eraan bij dat we jaarlijks 400 tot 500 woningen voorzien van isolatie, wat vaak resulteert in lagere energielasten.

Voor wijken was 2023 een moeilijk jaar. Enerzijds is er perspectief voor de meer kwetsbare wijken in Breda en Roosendaal, omdat in deze wijken het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid loopt. Dat betekent dat er de komende 10 tot 20 jaar meer aandacht en geld beschikbaar is om deze wijken veerkrachtiger te maken. Met onze netwerkpartners ontwikkelen we langjarige inzet voor deze wijken. Op korte termijn is het effect echter voor wijkbewoners nog niet zichtbaar. Blijvende inzet en een lange adem zijn daarom noodzakelijk. Overigens weten we in vele andere wijken de leefbaarheid, vaak samen met bewoners, op een goed niveau te houden.

Met onze collega's hebben we onze organisatie voorbereid op de toekomst om de grote investeringsprogramma's (nieuwbouw, renovaties en verduurzaming) en de wijkaanpak de komende 10 jaar te kunnen realiseren. Uitbreiding van formatie, up-to-date maken van systemen en informatiehuishouding, en ontwikkelprogramma's voor leidinggevenden, helpen ons onze realisatiekracht te versterken.

Onze maatschappelijke partners hebben ons in de vierjaarlijkse visitatie opnieuw onafhankelijk gevisiteerd en beoordeeld. De visitatiecommissie heeft geoordeeld dat we een lokaal verankerde corporatie zijn die in de volle breedte van de opgaven duidelijk maatschappelijke waarde levert en dat we actief de verbinding met onze belanghebbenden zoeken om aan deze opgaven goed invulling te geven.

De financiële positie van Alwel is momenteel solide. We zijn in staat het investeringsprogramma voor de komende jaren uit te voeren, ondanks dat al die investeringen niet allemaal gedekt worden door huur. We moeten, om de investeringen te kunnen waarmaken, grote bedragen lenen. Daarmee stretchen we ons financieel maximaal. Op langere termijn lopen we tegen de grenzen aan van wat financieel mogelijk is. Zonder lastenverlichting (vennootschapsbelasting) of anderszins kan de corporatiesector niet alle afgesproken prestaties uit de Nationale Prestatieafspraken leveren. Willen we de wooncrisis in Nederland oplossen, dan is lastenverlichting voor woningcorporaties of ondersteuning aan het betaalbare bouwprogramma en de verduurzamingsopgave noodzakelijk.

Vooralsnog gaan we met volle kracht vooruit om in Breda, Etten-Leur en Roosendaal te leveren wat deze steden nodig hebben: meer betaalbare woningen, renovaties en verduurzaming van bestaande woningen, leefbare wijken en betaalbare huren voor bewoners.

Roosendaal, 22 april 2024

Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong
Voorzitter Raad van Bestuur

De heer K.M.A. van Dongen
Lid Raad van Bestuur

Verklaring van het bestuur

Inleiding

Als bestuurders van Alwel verklaren we dat alle middelen in het verslagjaar 2023 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting. Het belang van bovenstaande verklaring willen we extra benadrukken door goed inzicht te geven in hoe we onze middelen maatschappelijk besteden, zeker omdat we de Aedescode onderschrijven en volledige transparantie nastreven. Deze transparantie bieden we onder andere door aan te geven hoe we ons vermogen maatschappelijk hebben besteed en door inzage te geven in de bezoldiging van de bestuurders en de Raad van Commissarissen. Ook geven we als bestuur een verklaring over de mate waarin we in control zijn.

Governance

Alwel hecht belang aan een deugdelijk bestuur, waaronder wordt verstaan het integer en transparant handelen van het bestuur, een goed toezicht op het bestuur en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht. De totale governance is op orde, passend bij de moderne inzichten van goed bestuur en toezicht.

De governancestructuur van Alwel is in lijn met de governancecode en komt nadrukkelijk terug in de besturings- en inrichtingsprincipes en het toezicht. Bij de besturingskeuze is centrale aansturing het uitgangspunt waarbinnen de vestigingen de lokale oriëntatie vormgeven.

De statuten vormen, samen met alle governance-documenten, de basis voor de organisatie en het toezicht. Alle governance-documenten zijn op orde en in lijn gebracht met de actuele wet- en regelgeving.

Transparantie over de besteding van middelen/vermogen

Alwel dient het maatschappelijk belang: we zetten in op maatschappelijke doeleinden, zoals het beschikbaar stellen en betaalbaar houden van huurwoningen en het bevorderen van de leefbaarheid in wijken en buurten. Dat betekent iets voor ons eigen vermogen en op welke manier we dat besteden. Om de sociale huurwoningen betaalbaar te houden, houden we de huren lager dan we op basis van de kwaliteit van de woningen zouden kunnen vragen. Dit wordt de maatschappelijke inzet genoemd en komt tot uitdrukking in het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde. De beleidswaarde wordt nader toegelicht in hoofdstuk 9.

De maatschappelijke inzet bedraagt bij Alwel over het jaar 2023 44,9% (2022: 41,7%) van de commerciële waarde van onze woningen. De huuromzet die hierdoor niet wordt gerealiseerd, bedraagt in 2023 € 73,6 miljoen (2022: € 61,4 miljoen).

Een heel goede buurtcorporatie zijn is harder nodig dan ooit

Zeker omdat in zowel Breda Noord als Roosendaal wijken zijn aangegeven die vallen onder het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid is het zijn van een heel goede buurtcorporatie harder nodig dan ooit. De problematiek in deze steden is ernstig en veel bewoners hebben een kwetsbare positie. Met subsidies die uit dit programma voortkomen, kunnen beide steden de leefbaarheid in deze wijken een flinke boost geven. Meer daarover in paragraaf 6.1.

Onze positie als mede-oplosser van maatschappelijke vraagstukken is dus vol in beeld en we willen onze toegevoegde waarde verder vergroten. De opgave waar we gezamenlijk voor staan is groot en complex. Dit vraagt de komende jaren om een stap vooruit te zetten. We kunnen dat niet alleen en moeten dus dagelijks goed acteren in een netwerk dat zich steeds moet aanpassen aan actuele vraagstukken. Steun en draagvlak voor onze keuzes en activiteiten zijn daarbij essentieel. Huurders en huurdersverenigingen staan bijvoorbeeld mede aan het stuur bij beleidskeuzes of keuzes op

projectbasis. Ook met gemeenten, (keten)partners in zorg, welzijn en veiligheid, en ketenpartners in de bouw zoeken we steeds de verbinding.

Er is woningnood onder verschillende doelgroepen. De kwetsbaarheid van een aantal huurders neemt toe en een aantal wijken blijft achter in de ontwikkeling. Zij kunnen in een negatieve spiraal komen door concentraties van problemen. Ook is er meer (zwaardere) zorg nodig in de wijk en zijn er steeds minder mensen die deze zorg leveren. Dit vraagt om snel te kunnen schakelen met ons netwerk en om creatieve woonoplossingen in brede zin.

We willen goed (lokaal) vindbaar zijn voor bewoners. Veel van onze contacten vinden plaats op straat en in de wijk. Onderdeel zijn van een levend netwerk is belangrijker dan ooit. We zijn zichtbaar, betrokken, aanspreekbaar, staan midden in de samenleving en nemen onze verantwoordelijkheid. Wijken, buurten en hun bewoners vormen steeds meer het vertrekpunt van ons handelen.

Nationale Prestatieafspraken

In 2023 is de verhuurderheffing volledig afgeschaft. Tegenover de investeringsruimte die hiermee vrijkomt, staan prestaties die corporaties moeten leveren. Deze zijn vastgelegd in Nationale Prestatieafspraken die tot stand zijn gekomen in samenwerking met de overheid, woningcorporaties, Woonbond, gemeenten en huurdersorganisaties. Met name de afspraken over nieuwbouw zijn doorvertaald in regionale woondeals die we mede hebben ondertekend. Dit betekent dat we de komende jaren:

Meer huurwoningen bouwen

We verhogen de bouwproductie van sociale huurwoningen (3.800 woningen tot 2038). Dit zijn vooral sociale en middeldure huurappartementen, maar ook tijdelijke woningen en sociale koopwoningen. De komende jaren zit er een flink aantal woningen in de pijplijn die tot realisatie gaan komen in de drie gemeenten.

De woonlasten omlaag brengen

We hebben in 2023 een beperkte huurverhoging doorgevoerd. Voor 6.000 huurders hebben we een huurverlaging doorgevoerd die per saldo voor ons heeft geleid tot minder huurinkomsten. Het gaat om huurders die een inkomen hebben tot 120% van het sociaal minimum. De huren gaan de komende jaren minder hard stijgen dan de lonen. Huurders betalen dus een minder groot deel van hun inkomen aan huur.

Onze woningen sneller verduurzamen

Tot en met 2029 maken we ongeveer 2.600 woningen duurzamer en dus energiezuiniger. Het gaat om woningen met een laag energielabel (E, F of G). Ook gaan we eerder over tot het plaatsen van hybride ketels bij vervanging van cv-ketels. We rekenen geen huurverhoging door bij isolerende maatregelen.

Nog meer inzetten op leefbaarheid van wijken en buurten

Jaarlijks investeren we extra in schone en veilige wijken ten behoeve van sociaal beheer, sociale samenhang, onderlinge ontmoeting en bestrijding van woonfraude en criminaliteit. We realiseren de komende jaren 500 geclusterde woningen voor senioren. We maken met onze huurdersorganisaties en gemeenten afspraken over deze extra inzet en bekrachtigen dit in regionale of lokale prestatieafspraken. Omdat de bouwkosten stijgen en de inflatie hoog is, staat deze vrijgekomen investeringsruimte echter wel onder druk. Het is dus onzeker of we alle doelstellingen halen. Maar zeker met behulp van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid kunnen we samen met onze samenwerkingspartners nog meer betekenen voor de veerkracht en leefbaarheid in wijken en buurten.

Energiearmoede

De hoge energieprijzen zijn voor veel huurders een probleem. Deze lasten nemen een steeds grotere hap uit het huishoudinkomen. We zijn als corporatie verantwoordelijk voor de energieprestatie van de woningen. Daarom willen we tot en met 2026 van 2.000 woningen de energielasten naar beneden brengen met extra aandacht voor de woningen met een E, F of G-label. Deze onderdelen van groot onderhoud (vervangen van enkel glas en zonnepanelen aanbrengen) vervroegen we waar mogelijk. We berekenen hiervoor geen huurverhoging. Samen met onze huurdersorganisaties stimuleren we bewoners om energiezuinig om te gaan met de woning.

We richten ons nog sterker dan voorheen op het voorkomen van betalingsproblemen en het minimaliseren van huisuitzettingen door huurachterstand. Een van de maatregelen die we hiervoor nemen, is dat we geen huurders uit de woning zetten die hun huur niet meer kunnen betalen vanwege de hoge energieprijzen. We kijken samen naar oplossingen, bijvoorbeeld in de vorm van betalingsregelingen.

Leefbaarheid

In vergelijking met andere woningcorporaties investeren we bovengemiddeld in fysieke en sociale leefbaarheid. We kiezen voor maatwerk per buurt. We zien wijken waar de veerkracht ontbreekt: dat zijn wijken met een grote instroom van kwetsbare mensen waar overlast en het gevoel van onveiligheid toenemen. Samen met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, politie en bewoners pakken we de leefbaarheid aan. Gelukkig staat de langjarige wijkaanpak weer op de kaart.

Voor de komende jaren is ons motto: de basis op orde. Woningen, toegangspaden, entrees, hallen, gezamenlijke ruimten en tuinen moeten goed onderhouden zijn. De directe woonomgeving is schoon, heel, veilig en duurzaam. We begeleiden huurders in het goed huurderschap en spreken hen aan mocht iets niet goed gaan. Mochten zij niet de middelen hebben om te zorgen dat hun noodzakelijke basis op orde is, dan bekijken we wat mogelijk is en springen we bij. Voorbeelden zijn stoffering van woningen en het standaard plaatsen van schuttingen in tuinen.

Zowel Breda (Noord) als Roosendaal zijn opgenomen in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Dit is een langjarig gesubsidieerd programma van de rijksoverheid voor 20 gemeenten om de leefbaarheid van 20 gebieden te verbeteren door te komen tot een integrale aanpak in deze gebieden. Zie hiervoor paragraaf 6.1.

In 2023 heeft Alwel diverse sociaal-maatschappelijke activiteiten en projecten uitgevoerd om de leefbaarheid te bevorderen in wijken waar we veel bezit hebben. De totale kosten op het gebied van leefbaarheid bedragen € 4,666 miljoen (2022: € 4,027 miljoen). Dit is inclusief € 3,292 miljoen (2022: € 3,064 miljoen) toegerekende organisatiekosten. In hoofdstuk 5 gaan we specifiek in op het onderwerp leefbaarheid en de wijze waarop we daar invulling aan geven. We zetten ons leefbaarheidsprogramma de komende jaren verder voort, omdat we zien dat de vraagstukken in de wijken om extra inzet vragen.

Woonfraude en criminaliteit

Onze woningen willen we verhuren aan mensen die daar recht op hebben. Een klein deel van onze woningen wordt misbruikt voor illegale activiteiten zoals drugshandel, hennepsteelt, safe house en prostitutie. We hanteren hierin een zero tolerance-beleid. We verzwaren onze inzet op ondermijning en woonfraude, zodat we samen met onze partners langjarig het onrechtmatig gebruik van de woning voor criminaliteit kunnen aanpakken.

In de afgelopen jaren is het aantal veiligheidsincidenten gerelateerd aan criminaliteit enorm opgelopen. Vaak gaan deze activiteiten gepaard met woonfraude en daar zit ons aanknopingspunt. In paragraaf 6.2 gaan we hier nader op in.

Visitatie

We zijn in 2023 weer gevisiteerd, de vorige was in 2019. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat we de lijn uit de vorige visitatie hebben doorgezet en ook met de aanbevelingen aan de slag zijn gegaan. Belanghebbenden worden bijvoorbeeld duidelijk eerder bij het onderkennen van opgaven en het formuleren van beleid betrokken en Alwel heeft ook de samenwerking met de belanghebbenden uitgebreid en versterkt. Dat is ook nodig, want om een goede buurtcorporatie te zijn die zichtbaar en actief is in de wijken hebben we deze belanghebbenden hard nodig.

Oordeel visitatiecommissie 2023:

De visitatiecommissie heeft Alwel leren kennen als een lokaal verankerde corporatie die in de volle breedte van de opgaven duidelijk maatschappelijke waarde levert. Alwel zoekt actief de verbinding met haar belanghebbenden om aan de opgaven goed invulling te kunnen geven. Alwel zet bovendien goed in op de (door)ontwikkeling van de organisatie middels ketensturing en het leiderschapsprogramma, zodat deze in de ogen van de visitatiecommissie goed opgelijnd wordt voor ontwikkelingen en opgaven waar de corporatie voor staat.

We zijn op vier hoofdvelden gevisiteerd, namelijk maatschappelijke waarde, maatschappelijke verankering, besturing en maatschappelijke capaciteit. We hebben op al deze thema's een 'goed' gescoord. Dat is een mooi resultaat. Ook zijn er zes velden vanuit onze volkshuisvestelijke opgave beoordeeld die onder het thema maatschappelijke waarde vallen. Dat zijn:

- de beschikbaarheid van de woningvoorraad (score: goed)
- de betaalbaarheid van de woningvoorraad (score: goed);
- de duurzaamheid en kwaliteit van de woningvoorraad (score: naar behoren);
- de leefbaarheid in wijken en buurten (score: uitstekend);
- het huisvesten van bijzondere doelgroepen (score: goed);
- de opgaven met betrekking tot wonen met zorg (score: goed).

De visitatiecommissie beoordeelt de prestatie op het gebied van leefbaarheid in wijken en buurten als uitmuntend. Het werkgebied van Alwel is divers en complex op dit gebied dat onder andere tot uiting komt in het feit dat Breda Noord en Roosendaal opgenomen zijn in het Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Alwel heeft een duidelijke visie en strategie op het gebied van veerkracht en leefbaarheid, en werkt van daaruit aan het verbeteren hiervan. De visitatiecommissie waardeert in het bijzonder de aandacht voor wijkgericht werken, de aandacht voor het differentiëren van wijken, de aanwezigheid van medewerkers in de wijken en buurten, en de aandacht voor community building.

De samenwerkingspartners geven aan dat Alwel goed bekend is bij de huurders, en als aanspreekbaar en benaderbaar wordt gezien. Ze waarderen het dat Alwel ook prestaties levert die buiten de verantwoordelijkheden van de corporatie vallen, maar waarbij de huurder wel geholpen is. Ook geeft de visitatiecommissie aan dat de betrokkenheid van de huurdersverenigingen onder andere door het huurderkeuzebudget goed is. Het is een sterk voorbeeld van verankering en vertrouwen.

Natuurlijk hebben we ook aanbevelingen meegekregen waar we de komende jaren aandacht voor zullen hebben:

- Probeer verschillen in werkwijze tussen de vestigingen te voorkomen, omdat dit het inzetten op het lager leggen van verantwoordelijkheden, het goed laten werken van ketensturing en het creëren van meer eigenaarschap lastiger maakt.
- Koppel de strategische doelstellingen zichtbaarder aan de geleverde inzet in bijvoorbeeld de begrotingen, afdelingsplannen en de notities met besluiten.
- Houd aandacht voor het 'wegwerken' van de zogenoemde EFG-labels.
- Zet in op de evaluatie van netwerken.

Nieuwbouw en renovatie

We hebben in 2023 onze doelstelling van 300 nieuw op te leveren nieuwbouwwoningen niet gehaald. We hebben in totaal 222 woningen opgeleverd in Etten-Leur en Roosendaal. Qua groot onderhoud hebben we in 2023 232 woningen opgeleverd in Etten-Leur en Roosendaal. Ons doel was 392 woningen. De resterende woningen leveren we in 2024 op. De komende jaren zit er veel in de pijplijn, zie paragrafen 2.1 en 4.2.

Breda

In 2023 hebben we in Breda geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. We hebben 711 woningen in uitvoering/voorbereiding. We hebben geen woningen groot onderhoud opgeleverd. Bij 187 woningen is er groot onderhoud in uitvoering/voorbereiding.

Etten-Leur

We hebben in 2023 185 nieuwbouwwoningen in Etten-Leur opgeleverd. We hebben 130 woningen in voorbereiding/uitvoering. We hebben 51 woningen groot onderhoud opgeleverd. Bij 257 woningen is er groot onderhoud in uitvoering/voorbereiding.

Roosendaal

In Roosendaal hebben we in 2023 37 nieuwbouwwoningen opgeleverd. We hebben 302 woningen in voorbereiding/uitvoering. We hebben 181 woningen groot onderhoud opgeleverd. Bij 606 woningen is er groot onderhoud in uitvoering/voorbereiding.

Verkopen en Koopgarant

Vanwege de druk op de woningmarkt hanteren we een beperkt verkoopbeleid. Koopgarantwoningen zijn eerder verkochte woningen die we terugkopen wanneer ze op de markt komen. Deze woningen zetten we voor een groot deel om naar sociale huurwoningen.

In onderstaande tabel zijn de verkopen van Alwel in 2023 samengevat weergegeven in aantallen en euro's.

	Begroot aantal	Begroot bedrag (x € 1.000)	Gerealiseerde aantallen	Gerealiseerd bedrag (x € 1.000)
Reguliere verkoop				
Breda	0	0	0	0
Etten-Leur	0	0	0	0
Roosendaal	0	0	0	0
Alwel Diensten B.V.	0	0	0	0
Doorverkoop regulier na terugkoop				
Koopgarant				
Breda	0	0	0	0
Etten-Leur	0	0	0	0
Roosendaal	0	0	0	0
Alwel Diensten B.V.	0	0	0	0
Doorverkoop Koopgarant				
Breda	14	3.178	4	1.128
Etten-Leur	6	1.752	3	976
Roosendaal	2	403	0	0
Alwel Diensten B.V.	1	336	1	300

Koop Goedkoop				
Etten-Leur	0	0	1	48
Alwel Diensten B.V.	0	0	2	250
Koopstart				
Etten-Leur	0	0	0	0
Totaal	23	5.669	11	2.702

Terugkopen Koopgarant

In de volgende tabel zijn de terugkopen van Alwel in 2023 samengevat weergegeven in aantallen en euro's.

	Begroot aantal	Begroot bedrag (x € 1.000)	Gerealiseerde aantallen	Gerealiseerd bedrag (x € 1.000)
Terugkopen				
Breda	20	3.703	14*	2.985
Etten-Leur	6	1.496	3	980
Roosendaal	12	2.530	5	991
Alwel Diensten	1	229	1	273
Totaal	39	7.958	23	5.229

*) realisatie Breda inclusief twee parkeerplaatsen

Aankopen

In de volgende tabel zijn de aankopen van Alwel in 2023 samengevat weergegeven in aantallen en euro's.

	Begroot aantal	Begroot bedrag (x € 1.000)	Gerealiseerde aantallen	Gerealiseerd bedrag (x € 1.000)
Aankopen				
Breda	0	0	2	578
Etten-Leur	0	0	0	0
Roosendaal	0	0	0	0
Alwel Diensten	0	0	0	0
Totaal	0	0	2	578

Grondposities

We hebben in 2023 nog een aantal grondposities met gemengde bestemming en meerdere wooncategorieën. Corporaties zijn voor grondposities in toenemende mate afhankelijk van de sturing van gemeenten. Gemeenten zijn niet altijd in staat grond te leveren, dus we zijn afhankelijk van samenwerking met andere partijen, zoals ontwikkelaars en beleggers om tot een percentage sociale huur te komen in een projectontwikkeling. We leveren veel inspanning om dergelijke samenwerkingen tot stand te brengen en hebben ondersteuning nodig van de gemeente om projectontwikkelaars een minimaal percentage aan sociale huur in hun projecten op te laten nemen.

Inmiddels zijn er wetten in voorbereiding die meer sturing bieden aan gemeenten om een groter aandeel betaalbare woningen te realiseren. Dit helpt de gemeenten om commerciële partijen te

kunnen verplichten 30% van de grond dat in hun bezit komt te besteden aan de bouw van sociale huurwoningen.

Eind 2023 is de actuele boekwaarde van de grondposities ongewijzigd ten opzichte van één jaar eerder. In 2023 zijn geen mutaties geweest.

Financieel meerjarenperspectief van Alwel

Omstandigheden zoals hoge rente en hoge bouwkosten maken het voor corporaties niet makkelijk. Tegelijkertijd moeten we doorpakken op grote maatschappelijke vraagstukken. Thema's als woningnood en klimaatverandering vereisen nu actie. Dat is dan ook wat we de komende jaren doen: doorpakken op maatschappelijke vraagstukken.

Voor onze financiële positie is het van belang waakzaam te blijven. De middelen die vrijkwamen door het afschaffen van de verhuurdersheffing zijn inmiddels opgegaan aan de huurverlaging 2023, renteverhoging, vennootschapsbelasting en stijging van de bouwkosten. We kunnen de komende jaren prima uit de voeten en gaan op volle kracht vooruit. Tegelijkertijd is het in deze periode ook nodig om tot een landelijke en meer structurele oplossing te komen voor de financiële uitdagingen van woningcorporaties.

Een belangrijke voorwaarde voor het waarmaken van de plannen is dat Alwel financieel gezond blijft waarbij er blijvend gezocht wordt naar de balans tussen enerzijds de wensen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid, en anderzijds de investeringscapaciteit.

Er is in 2024 voor € 95 miljoen voorzien aan investeringen in nieuwbouw. In de meerjarenbegroting zijn er voor de jaren 2024-2028 concrete/harde investeringsvoornemens ingerekend. Dit resulteert voor deze jaren in een gemiddelde kasstroom aan investeringen in nieuwbouw van € 118 miljoen per jaar. Voor de jaren vanaf 2028 zijn er naast concrete plannen ook 'zachte' investeringsplannen ingerekend. De investeringen in de bestaande voorraad bedragen in 2024 € 54 miljoen (en gemiddeld € 71 miljoen per jaar over de periode 2024-2028).

De jaarlijkse huurverhoging is in 2024 weer een echte huurverhoging. Na jaren van lage huurstijging, bevrozing en verlaging moeten we onze huren nu aanpassen naar boven. Niet met de hoogte van de inflatie, maar wel met de gemiddelde loonstijging minus een half procent. Hierbij sluiten we aan op de uitgangspunten van de Nationale Prestatieafspraken. De huurverhoging voor de DAEB-woningen is in de begroting 2024 ingerekend op 5,3% (verwachte looninflatie 5,8% -/- 0,5%). Voor de niet-DAEB woningen is de huurverhoging op 5,6% ingerekend.

Daarnaast zijn de volgende aanvullende uitgangspunten gehanteerd:

- Het huidige huurbeleid van gemiddeld 77% maximale huur met toepassing van aftoppen op vier huurgrenzen (vanwege het passend toewijzen): kwaliteitskortingsgrens, eerste aftoppingsgrens, tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Daarmee blijft er voldoende goedkope en betaalbare voorraad.
- Maximale huursomstijging voor DAEB-woningen per 1 juli van looninflatie minus 0,5% in 2024 en 2025.
- De goedkope huurklasse wordt opgehoogd naar € 575,03 voor huishoudens ouder dan 23 jaar. Alleen voor jongeren jonger dan 23 jaar wordt de huurprijs van € 452,20 gerekend.
- Huurderving vanwege leegstand, beïnvloedbaar en niet-beïnvloedbaar: 1,30%.
- Huurderving vanwege oninbaarheid: 0,35%.

De belangrijkste risico's voor Alwel liggen op het gebied van het realiseren van de grotere investeringsopgave. Hierbij zien we oplopende personeels-, onderhouds- en bouwkosten. Daarnaast zijn de oplopende inflatie en rente prominenter risico's dan voorgaande jaren. We hebben verschillende scenario's doorgerekend (onder andere oplopende inflatie en rente).

Het financiële duurzame bedrijfsmodel van iedere corporatie en Alwel staat onder druk en dat blijft ook zo onder de huidige omstandigheden. De druk op de operationele kasstroom resulteert in meer leningen en de investeringen in onderhoud en duurzaamheid dragen slechts beperkt bij aan een

waardevermeerdering van het bezit. Hoewel Alwel met deze uitdagingen te maken heeft, behoudt Alwel voldoende flexibiliteit om tijdig bij te sturen en ambities naar beneden aan te passen (bijstellen tempo investeringsprogramma en verkoop woningen die minder bijdragen aan de portefeuillestrategie). De geconsolideerde meerjarenbegroting voor 2024 voldoet aan de externe toezichtnormen.

De leningen zullen uiteindelijk toenemen tot € 2,3 miljard. Dat betekent niet alleen dat de verhouding EV/VV onder druk komt te staan, maar ook een toename van het risico voor rentegevoeligheid. Er wordt in 2024 naar verwachting € 180 miljoen aan nieuwe geborgde leningen aangetrokken. Hiervan is € 20 miljoen herfinanciering van de aflossingen 2024. In 2024 ontstaat voor het eerst een aanvullende financieringsbehoefte in de niet-DAEB-tak. In 2024 start Alwel de uitvraag voor het aantrekken van een ongeborgde financieringsfaciliteit voor de periode tot en met 2026 van circa € 100 miljoen.

Bezoldiging en nevenfuncties

Samenstelling bestuur en bezoldiging

Het bestuur van de Stichting Alwel werd in 2023 gevormd door mevrouw A.J. van de Ven - de Jong MSc en de heer drs. K.M.A van Dongen MBA.

Gegevens van de bestuurders:

Gegevens	Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong	De heer K.M.A. van Dongen
Geboortedatum	5 september 1964	26 augustus 1965
Datum werkzaam in huidige functie	1998	2002
Datum werkzaam in organisatie	1989	2002

De bezoldiging ziet er als volgt uit (in euro's):

2023	Beloning	Beëindigings-uitkering	Belastbare onkostenvergoeding	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totaal
Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong Bestuurder 1998 - heden	189.298	0	1.800	31.801	222.899
De heer K.M.A. van Dongen Bestuurder 2002 - heden	189.291	0	1.800	31.809	222.900
Totaal					

De honorering is gebaseerd op basis van een jaarlijks vast salaris. Zie ook de WNT-verantwoording zoals opgenomen in de jaarrekening.

De nevenfuncties van de bestuurders

Mevrouw A.J. van de Ven - de Jong

Vicevoorzitter Algemeen Bestuur van Aedes (tot eind november 2023) en lid Raad van Toezicht Citymarketingbureau Roosendaal.

De heer K.M.A. van Dongen

Voorzitter Groene Huisvesters en vicevoorzitter Raad van Toezicht De Merwelanden.

In 2023 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurders zoals bedoeld in principe 3.7 van de governancecode.

Permanente Educatie

Het toezicht houden op een corporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Bestuurders moeten in de periode van 2021 tot en met 2023 108 PE-punten behaald hebben.

Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong heeft in 2023 22 PE-punten behaald. De heer K.M.A. van Dongen heeft in 2023 39 PE-punten behaald.

Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong heeft in 2022 93 PE-punten behaald en in 2021 196 PE-punten. De heer K.M.A. van Dongen heeft in 2022 84 PE-punten behaald en in 2021 14 PE-punten.

Diversiteit

Alwel streeft naar een evenwichtige diversiteitsverdeling, zowel binnen het bestuur, de Raad van Commissarissen en de werkorganisatie. De man/vrouwverdeling over het bestuur, de Raad van Commissarissen en de werkorganisatie is in 2023 als volgt:

	Man	Vrouw
Bestuur	50%	50%
Raad van Commissarissen	40%	60%
Werkorganisatie	44,7%	55,3%

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

We beschikken over veel gegevens van onze huurders: gegevens die privacygevoelig zijn en bij ons in goede handen moeten zijn. We hebben binnen onze organisatie geborgd dat voldaan wordt aan de AVG.

Er zijn in 2023 11 privacy-incidenten gemeld bij Alwel, ten opzichte van negen in 2022. In acht gevallen is er in formele zin sprake geweest van een datalek. In twee gevallen is ook melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

In juni 2023 zijn we een samenwerking aangegaan met Northwave Cyber Security op het gebied van privacy en informatiebeveiliging. Met deze samenwerking gaan we het beheer en de borging van privacy en security bij Alwel nog verder verbeteren. In 2024 ligt de focus op het verder vergroten van de bewustwording omtrent privacy en informatiebeveiliging, en het verder borgen hiervan binnen de procedures binnen Alwel.

Risicoparagraaf

We vinden het belangrijk om de risico's te kennen die onze doelstellingen bedreigen. We streven ernaar om die risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet.

Risicoprofiel

In 2023 is aan het risicomanagement inhoud gegeven door de huidige risico's te actualiseren en voortdurend te beoordelen op kans en impact. De focus voor het bestuur en management ligt op de strategische, financiële en compliance risicogebieden. De operationele risico's zijn in beheer van het tactisch management.

De risicobereidheid en het risicoprofiel van Alwel zijn gebaseerd op de kritische succesfactoren behorende bij de bedrijfsstrategie. Dit profiel laat de bereidheid zien van Alwel om risico's te nemen om de ondernemingsdoelstellingen te behalen. Jaarlijks evalueren we vier toekomstscenario's die we gebruiken als toekomstverkenningen. Deze evaluatie vond plaats medio 2023, waarbij tevens de link werd gelegd met het strategisch risicomanagement.

Bestuur en management toetsen jaarlijks de risicobereidheid. Er is een meer flexibele houding en risicobereidheid ten aanzien van het behalen van onze maatschappelijke doelstellingen, terwijl de randvoorwaardelijke kritische succesfactoren voorzichtiger zijn. Voor de doelstellingen op het gebied van leefbaarheid is er een hogere risicobereidheid vastgesteld, omdat het verbeteren van de leefbaarheid van wijken de komende jaren meer initiatief, samenwerking en experimenten vereist.

Na het voeren van het jaarlijkse gesprek over het ondernemingsplan toetsen we het plan op robuustheid. Er is geconcludeerd dat het plan voldoende stevig is. Beïnvloedbare risico's worden beoordeeld in de trimesterrapportages en ontwikkelingen in interne beheersing worden benoemd en nauwlettend gemonitord.

De beoordeling van de risico's voor 2023 heeft een paar veranderingen opgeleverd. De belangrijkste strategische risico's hebben nog steeds te maken met de urgente bijzondere klantvraag, problemen in de wijken, prestaties op het gebied van duurzaamheid en de aanwezige zorgcapaciteit. Het tekort aan beschikbare bouwlocaties en de grote vraag naar huisvesting voor bijzondere doelgroepen resulteren nog steeds in oplopende wachttijden en geven grote druk op de woningmarkt. De huidige hoge inflatie en huidige materiaal- en personeelstekorten maken het realiseren van de doelstellingen lastig. Niettemin zijn in 2023 belangrijke stappen voorwaarts gezet.

Daarnaast blijven de klantwaardering, de krapte op de arbeidsmarkt, de toekomstbestendigheid van de organisatie, het aansluiten van de datastrategie op de ontwikkelingen in de maatschappij en informatiebeveiliging belangrijke risico's. Nieuwe risico's zijn de onevenwichtigheid in de huuropbrengsten ten opzichte van rente en kostenontwikkelingen, concentratie van kwetsbare groepen in de wijk en het ophalen van nieuwe financiering voor middenhuur.

De operationele risico's worden benoemd door de teammanagers en per trimester doorgenomen. Een operationeel risico dat toeneemt, gaat over kwetsbare groepen in de samenleving waarvoor samenwerking met de maatschappelijke partners essentieel is. Datamanagement blijft een prioriteit om onze dienstverlening te verbeteren. Hiervoor is het eigenaarschap belegd in de teams.

De klantdienstverlening en de klantwaardering hebben veel aandacht nodig intern en de leverbetrouwbaarheid van de ketenpartners is daarvan onderdeel.

Risico's en beheersmaatregelen

De managers van de bedrijfsonderdelen zien toe op de beheersing van de risico's. In het verlengde van het risicoprofiel van Alwel wordt hierna een overzicht gegeven van de risico's met daaraan gekoppeld per risico de risicobereidheid en de bijbehorende beheersmaatregelen. De beïnvloedbare risico's met een hoge score op kans en impact worden uitgewerkt.

Jaarverslag 2023 KSF / (risicobereidheid)	Risico	Risicogebied	Risico-eigenaar /rol	Kans	Impact	Beheersing
Ksf 1 Gewraagde woonbehoefte (flexibel)	We hebben moeite de urgente bijzondere klantvraag in te vullen. Onze dienstverlening is te traag en Alwel kan niet tijdig leveren. Risico's in het kader van de prestatieafspraken	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	hoog	aanzienlijk	De wachttijden lopen op, reguliere grotere vraag en huisvesting statushouders, beperkt beïnvloedbaar, beperkte toename waaronder tijdelijke woningen.
	Oplopende wachttijden - imagoschade & negatieve beeldvorming, afbreuk op maatschappelijk draagvlak, Alwel levert niet volgens prestatieafspraken	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	normaal	merkbaar	Verdelen over de doelgroepen, meer aanbod creëren. Aanscherping aanbodproces, meer aandacht voor doorstroming.
	Tekort aan beschikbare bouwlocaties, uitbreidingsopgave wordt niet gehaald en wachttijden lopen verder op	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	mogelijk	merkbaar	Sturen op randvoorwaarde, verhoogde inzet op acquisitie van bouwlocaties, gesprekken met gemeente en marktpartijen.
Ksf 5 Betaalbare en duurzame woning (voorzichtig)	Het niet kunnen realiseren van een betaalbare CO ² -reductie, beperkingen in financierbaarheid	Financieel	manager Bedrijfsvoering, sturen	hoog	aanzienlijk	Monitoringsinstrument en kpi's invoeren, ingerekend in meerjarenperspectief. Herijking duurzaamheidsbeleid en afweging doelstellingen.
	Verkeerde keuzes bij de verduurzaming (beïnvloedbare) keuzes in beleid	Strategisch	manager S&W, sturen	mogelijk	aanzienlijk	inzicht effect van de nieuwe standaard, afhankelijkheid partijen, NPA, aanpak EFG-labels, uitzetten in pilots.
	Verkeerd gekozen technieken verduurzaming /disruptieve technologische vernieuwing / kennis en kunde ontbreekt	Strategisch	manager vastgoed, sturen	normaal	merkbaar	Vooruit lopen op nieuwe technieken beperken, meer op projectbasis, pilots, slimme oplossingen uit de markt.
Ksf 7 Wonen met Zorg, een passende woonplek (voorzichtig)	Verschillende domeinen van wonen en zorg. Onvoldoende vermogen en/of competentie om zorg te kunnen bieden	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	hoog	aanzienlijk	Inzet op de bestuurlijke agenda, geïntegreerde aanpak, projecten in voorbereiding.
	Het draagvlak in de wijk op de groeiende instroom	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	normaal	merkbaar	Lokale aanpak (Nationaal programma RSD), Samenwerken en de volgende stap op cultuur en samenwerking, community building.
Ksf 9 Veerkrachtige wijken en leefbaarheid (flexibel)	Toename overlast door gedrag van bewoners, concentratie van kwetsbare groepen, extramuralisering, statushouders	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	hoog	aanzienlijk	Gerichte samenwerking gemeente, GGZ en andere partijen, inzet van experimenten (anders wonen), sturing veerkrachtige wijken.
	Onvoldoende gedifferentieerde wijken, risico's van eenzijdige buurten/wijken door woningtoewijzing, verdere tweedeling door inkomensdaling, mensen die niet meer mee kunnen komen	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	hoog	aanzienlijk	Bredere sturing op instroom, gezamenlijke visie ontwikkelen (Circus Vis) betere differentiatie per stad, Nationaal Programma Leefbaarheid & Veiligheid.
Ksf 12 Continu verbeteren dienstverlening (voorzichtig)	Klantdienstverlening / klantwaardering onder druk in de huidige context (maatschappelijke ontwikkelingen)	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	hoog	aanzienlijk	benchmarking en verandertraject Alwel stuurt, project Verbetering Dienstverlening, Onderzoekstool Inceptivize.
	Vertrouwen in het functioneren van Alwel is laag. Afstand tussen huurders en instanties (stakeholders) neemt toe (legitimiteit en transparantie)	Strategisch	Raad van Bestuur, sturen	normaal	beperkt	beleidsadviseur dienstverlening, huurdersorganisaties en budgetten, netwerkrol, aanwezigheid in de wijk, NPA, verbinding met Zorg en Welzijn, Visificatie.
Ksf 13 Wendbare organisatie klaar voor de toekomst (voorzichtig)	Krapte op de arbeidsmarkt	Strategisch	manager S&W, sturen	hoog	merkbaar	Arbeidsmarktcommunicatie, werving en selectieproces verbeteren, strategische pers. planning, arbeidsvoorwaardenpakket.
	Toekomstbestendigheid en wendbaarheid van de organisatie	Strategisch	manager S&W, sturen	normaal	aanzienlijk	Kennis en competentieontwikkeling, basis op orde houden, verantwoordelijkheden beleggen, (werkplek)trainingen, project Strategische Personeelsplanning.
	Geen effectieve datastrategie en informatiebeveiliging door de technologisch ontwikkelingen	Strategisch	manager Bedrijfsvoering, sturen	hoog	aanzienlijk	Visie op data, stappenplan, Data Advies Commissie, Datagedreven werken, opbouwen sturingsinformatie. Datagovernance, Informatiebeveiliging (gap-analyse).
Financieel KSF 14: Opgave en middelen in evenwicht (flexibel)	Onevenwichtigheid in huuropbrengsten - inflatie en rente	Financieel	manager Bedrijfsvoering, sturen	normaal	merkbaar	Sturen op operationeel resultaat (percentage van omzet).
	Financiering niet-DAEB vastgoed – Middeninkomens	Financieel	manager Bedrijfsvoering, sturen	normaal	merkbaar	Lange termijn financieringsbehoefte beschikbaar, uitvraag in de markt uitzetten.

Risicogebieden

De belangrijkste beïnvloedbare risico's hebben extra aandacht van het bestuur. Het economisch klimaat was afgelopen jaar onzeker te noemen door de schaarste aan grondstoffen en producten, tekorten op de arbeidsmarkt, oplopende inflatie, oplopende staatschulden en een veranderd investeringsklimaat. De koopkracht van de burger is verslechterd door hoge energiekosten en hoge inflatie. De dynamiek en de uitdagingen op de woningmarkt en de mogelijke impact van de politieke verschuivingen op de beleidsmaatregelen maken het noodzakelijk de strategische en operationele risico's nauwlettend te blijven volgen en erop te anticiperen om mogelijke gevolgen te beheersen. De strategische en operationele risico's blijven daarmee ook stabiel aanwezig zonder hele grote veranderingen. Hieronder geven we per risicogebied een aanvulling op de verschillende risicogebieden.

Strategisch

- Om strategische doelen te behalen, is een solide financiële basis nodig. Op lange termijn wordt gestuurd op voldoende eigen vermogen, zodat Alwel haar kernactiviteiten kan blijven uitoefenen. Op korte termijn is het aanhouden van voldoende liquiditeit en sturen op kasstroom belangrijk. De verruiming van middelen door de afschaffing van de verhuurdersheffing in combinatie met de tegenprestaties uit de Nationale Prestatieafspraken geven een uitdagend perspectief op het realiseren van de langetermijndoelen uit het nieuwe ondernemingsplan. Het gaat hier om een forse huurmatiging in 2023, verdubbeling woningbouw, versnelde verduurzaming en impuls op leefbaarheid.
- De financiële gezondheid van de organisatie wordt deels geborgd door het effectief inzetten van een goede informatievoorziening, zodat beslissingen kunnen worden genomen op basis van juiste informatie. Ambities, zoals huurmatiging, de uitbreidings- en transformatieopgave en duurzaamheid, zijn vertaald naar meerjarenbegrotingen. Alwel stuurt naast het beoordelingskader van het WSW en de Aw als veiligheidsmarge op strakkere interne normen, maar we zien ook marges smaller worden. Hieruit blijkt dat Alwel een solide financieel beleid voert met de aandacht vooral gericht op financierbaarheid van de DAEB-tak en ook voor de niet-DAEB-tak.
- De onvoorspelbaarheid van het overheidsbeleid en de veranderingen in de wetgeving zijn risico's die niet direct beïnvloedbaar zijn. Er is een toenemende sturing van de overheid op het wonen. De verschuiving in het politieke klimaat en een nieuwe regering kunnen kansen en nieuwe bedreigingen geven.
- De risicomangementsystematiek koppelt de bruto risico's aan de ondernemingsdoelstellingen en de kritische succesfactoren. Door aanvullende beheersmaatregelen op de beïnvloedbare risico's te nemen, worden de risico's door de organisatie beheerst.

Financieel

- In de afgelopen jaren heeft Alwel een voorzichtige financiële strategie gehanteerd, met interne normen die conservatiever waren dan externe normen (bijvoorbeeld ICR 1,8 versus externe norm van 1,4). Deze ruimte, aangeduid als de 'vluchtstrook', is inmiddels omgezet naar een 'spitsstrook', wat betekent dat deze financiële ruimte tijdelijk kan worden benut met het vooruitzicht dat de ontwikkeling weer naar de interne norm zal terugkeren. De huidige meerjarenbegroting is nu gericht op permanente benutting van deze 'spitsstrook', waardoor onze ratio's zich meerjarig naar de externe norm bewegen, wat ook geldt voor de rest van de sector. Het huidige exploitatiemodel van corporaties is niet duurzaam. Daarnaast is het van belang dat de overheid corporaties beter faciliteert, bijvoorbeeld door het afschaffen van de vennootschapsbelastingplicht.
- Het beheersen van de risico's neemt in het investeringsbeleid een centrale plaats in. Dit is gericht op het inzichtelijk maken van ontwikkelrisico's op zowel de totale portefeuille als op projectniveau en deze risico's te beheersen. Portefeuillemanagement is de leidraad voor de productie. Projectrisico's ontstaan indien projecten niet volgens (tijds)planning worden gerealiseerd. Risico's op projecten tracht Alwel te beheersen door diverse maatregelen te nemen, zoals een toetsingskader op de portefeuillestrategie, financiële haalbaarheid en procesvereisten. Planingsrisico manifesteert zich bijna permanent door lange procedures en bezwaren.
- De toenemende onderhoudskosten vereisen een effectieve beheersing van stuurinformatie, prognosekwaliteit en budgettering. Het project 'Grip op Onderhoud' heeft geleid tot betere stuurinformatie. Een verbeterd dashboard biedt nu meer inzicht in de bedrijfsprocessen en sturing

op klantketens, waardoor de prestaties van de keten gerelateerd kunnen worden aan strategische doelstellingen.

- Eventuele renterisico's zijn afgedekt doordat de duration van de leningportefeuille gemiddeld lang is. Dit wordt bevestigd door onze jaarlijkse scenarioanalyses. Middels het treasuryjaarplan zijn de treasuryrisico's in beeld en indien nodig stuurt Alwel erop bij. Alwel wenst een evenwichtige spreiding van renterisico's. Door jaarlijks een beperkt deel van de financiering een renteaanpassing of aflossing te laten ondergaan, is het jaarresultaat minder gevoelig voor renteschommelingen in enig jaar. Door de oplopende rente zal er een opwaartse trend ontstaan.
- Belastingen en fiscale maatregelen leggen druk op de exploitatiekasstromen. Exploitatie- en investeringskasstromen worden continu beheerd. Een interne fiscale commissie controleert op alle relevante fiscale aspecten, het aangifteproces en veranderingen in wetgeving. Een tax control framework wordt ingezet om de belangrijkste fiscale risico's te monitoren.

Operationeel

De operationele risico's zijn in beheer van het tactisch management (teammanagers). De trimesterrapportages geven inzicht in de monitoring van deze risico's:

- Het risico van kwetsbare groepen neemt steeds verder toe en blijft van een hoog niveau. De toename wordt beheerst, maar vraagt meer urgentie bij alle gelieerde organisaties. Onveiligheid in buurten en wijken is een blijvend risico. Er zijn meer casussen en medewerkers hebben het daar redelijk zwaar mee.
- De trage voorbereidingsprocedures en bezwaren vormen een aanzienlijk risico voor de nieuwbouwrealisatie. Zowel op nationaal als lokaal niveau worden versnellingsplannen opgesteld.
- Het risico van de huurprijsverlaging, zoals voortgekomen uit de Nationale Prestatieafspraken, heeft negatieve gevolgen voor het streefhuurprijsbeleid. Dit kan leiden tot een verstoorde prijs/kwaliteitverhouding en kan de doorstroming op de woningmarkt belemmeren.
- Datamanagement is niet toereikend en blijft een prioriteit, vooral vanwege de mogelijkheden om data te benutten voor het verbeteren van producten, diensten en klantervaring. Duidelijke verantwoordelijkheden en rollen zijn vastgesteld, maar moeten nog verder worden uitgewerkt binnen de klantketens,
- Door voortdurend te meten op de klantdienstverlening worden afwijkingen direct gesignaleerd. Met verbetermaatregelen wordt de kwaliteit verbeterd en worden de processen daarop aangepast. De leverbetrouwbaarheid van onze ketenpartners en leveranciers blijft een hoog risico voor het handhaven van onze klantdienstverlening op een hoog niveau. Het naleven van kwaliteitsnormen en het monitoren daarvan met behulp van prestatie-indicatoren wordt ingezet.

Compliance

We handelen betrouwbaar en transparant, met integriteit als essentieel onderdeel. Om fraude- en integriteitsrisico's te voorkomen, implementeren we strikte maatregelen in onze interne administratie en systemen, waaronder functie- en taakscheiding en pre-action review controls. Op basis van de frauderisico-analyse en bewustwording van soft controls, zet Alwel zich professioneel in voor het sturen op integriteit. Dit is geborgd door het onderwerp jaarlijks mee te nemen in het interne controleplan. Hierbij controleren we of de processen op de juiste manier worden nageleefd. Als extra middel in het kader van interne beheersing hanteren we een management control framework (MCF).

Monitoring

Alwel kent een begrotingscyclus waarin we tien jaar vooruitkijken. In de meerjarenprognose onderhoud kijken we 15 jaar vooruit. Het jaarplan en de jaarbegroting vormen de basis voor de jaarlijkse planning- en controlcyclus. Met de 4-maandsrapportage monitoren we de voortgang op de kritische prestatie-indicatoren en de jaardoelen.

Om de blijvende werking van de interne beheersmaatregelen vast te stellen, doet Bedrijfscontrol risicogerichte audits. Hiervoor wordt jaarlijks een intern controleplan opgesteld. Er worden aanbevelingen gedaan om de effectiviteit en de integriteit van het risicobeheersingssysteem te borgen.

Focus op integraliteit

De belangrijkste bedrijfsprocessen zijn beschreven en vastgesteld door bestuur en managementteam. Bij enkele processen waren aanvullende beheersmaatregelen nodig en zijn deze aangevuld. Er zijn nu een paar processen die worden geactualiseerd. Bij de procesbeschrijvingen worden standaard de procesrisico-oorzaken benoemd en in de risicomatrix-sturingen en controles vastgelegd. Onderdeel hiervan zijn ook de interne beheersmaatregelen vanuit de fraude-risicoanalyse. Deze zijn integraal onderdeel van de procesbeschrijving. Er wordt steeds meer procesmatig gecontroleerd. De procesbeschrijvingen zijn de basis om deze vanuit de tweede lijn (Bedrijfscontrol) te toetsen en te verbeteren.

Effectiviteit van het systeem van risicobeheersing

De effectiviteit van het systeem van risicobeheersing en interne controle is door het bestuur beoordeeld en deze levert geen materiële onzekerheden in relatie tot de verslaglegging.

In control-verklaring

Als bestuur van Alwel verklaren we de verantwoordelijkheid te aanvaarden voor de opzet en werking van de interne risicobeheers- en controlsystemen. Deze systemen hebben tot doel de risico's van het niet realiseren van de bedrijfsdoelstellingen optimaal te beheersen. Ze kunnen echter nooit absolute zekerheid bieden dat zich geen onjuistheden van materieel belang zullen voordoen.

Om verantwoordelijkheid te kunnen dragen, hebben we gedurende het verslagjaar op systematische wijze de beheersomgeving, de strategische risico's en de projectrisico's van onze organisatie geanalyseerd en beoordeeld. We hebben de effectieve werking van de systemen van risicobeheersing en controle beoordeeld.

Alwel heeft in 2023 al haar belangrijkste processen beschreven en vormt daarmee de basis om vanuit de tweede lijn deze te toetsen en continu te verbeteren. Het strategisch risicomanagement is doorgezet voor 2023 met een actualisatie van de risico's op kans en impact, en aanvullende risico's zijn benoemd. Het operationeel risicomanagement wordt vormgegeven bij het tactisch management. De frauderisico's zijn onderdeel van de procesbeschrijvingen. In het kader van de interne beheersing is een management control framework actief waarin de actualiteit van de manier van sturen, de onderliggende beleidsstukken en de statuten worden beheerst.

De managementrapportages worden door ons geëvalueerd, samen met de uitkomsten van in- en externe audits. Het geheel van onze werkzaamheden inzake de risicobeheersing bespreken we regelmatig met de RvC. Zij vragen actief naar de staat van de beheersmaatregelen. Ten aanzien van ons risicomanagement wordt daar via de trimesterrapportages inhoud aan gegeven. In het management bespreken we de benoemde risico's en getroffen beheersmaatregelen en vindt waar nodig bijsturing plaats. Voor een uitgebreidere uiteenzetting van de beheersmaatregelen verwijzen we naar de risicoparagraaf opgenomen in dit bestuursverslag in de Verklaring van het Bestuur.

De interne controle functie die de toereikendheid van de werking van het interne controlesysteem vaststelt, wordt uitgevoerd door de afdeling Bedrijfscontrol. De bedrijfscontroller als leidinggevende van de afdeling rapporteert rechtstreeks aan het bestuur en de RvC.

Op grond van de hierboven beschreven werkzaamheden zijn we van mening dat we in alle redelijkheid kunnen verklaren dat de systemen van interne risicobeheersing en control van Alwel adequaat zijn en in het verslagjaar 2023 hun werking hebben gehad.

Roosendaal, 22 april 2024, getekend conform origineel,

Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong
Voorzitter Raad van Bestuur

De heer K.M.A. van Dongen
Lid Raad van Bestuur

Bericht van de Raad van Commissarissen

Inleiding

De Raad van Commissarissen (RvC) kijkt terug op een intensief en succesvol jaar, waarbij door de organisatie van Alwel is gewerkt aan het vertalen van het ondernemingsplan naar beleid en uitvoering, in samenwerking met de drie huurdersorganisaties en met de stakeholders, waarin besluiten zijn genomen gericht op nieuwbouw en verduurzaming en is gewerkt aan organisatieontwikkeling. Dit terwijl in de woningmarkt nieuw woningaanbod lastiger te realiseren blijkt.

Het jaarplan van 2023 was een eerste doorvertaling van een nieuw ondernemingsplan én van de Nationale Prestatieafspraken die zijn gemaakt om het hoofd te bieden aan een aantal belangrijke maatschappelijke vraagstukken met de daarbij behorende gecompliceerde uitdagingen. Die opgaven zijn divers en groot, en liggen op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming, de wijkaanpak, energiearmoede, klimaatdoelstellingen en op het terrein van wonen en zorg. De samenwerking met huurders, gemeenten, zorg-/welzijnsorganisaties en andere belanghebbenden wordt daarin steeds belangrijker. Om voorbereid te zijn op die grotere maatschappelijke opdracht is in 2023 intern gewerkt aan een stevig fundament.

Inmiddels loopt er een groot investeringsprogramma, waarvan de realisatie de komende jaren steeds zichtbaarder wordt. Naast een investeringsprogramma loopt in twee steden (Breda en Roosendaal) het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Langjarige programma's om de leefbaarheid en veerkracht van deze steden structureel te versterken. Voor Alwel een belangrijke opdracht om langjarig te sturen op meer differentiatie in bepaalde wijken en steeds meer een rol om wijken en bewoners van meer perspectief te voorzien. De RvC is zich ervan bewust dat dit programma, naast langjarig commitment, ook vraagt om trekkracht en heroriëntatie op de rol van de corporatie in de wijk, aansluitend bij de oriëntatie van Alwel als buurtcorporatie, dichtbij bewoners en stakeholders.

De RvC is zich bewust dat er een grote maatschappelijke prestatie wordt verwacht en vindt het belangrijk de maatschappelijke relevantie van die prestaties steeds te toetsen. Dat Alwel op de goede weg is, is ook gebleken uit de visitatie die Alwel heeft laten uitvoeren. Voor de RvC was het belangrijk te constateren dat de belanghouders de prestaties van Alwel goed waarderen.

Het is hierbij ook de uitdaging om die maatschappelijke meerwaarde binnen een verantwoord financieel kader te blijven leveren. De RvC toetst de door de Raad van Bestuur (RvB) hierin gemaakte keuzes.

Naast de investeringsbeslissingen ten behoeve van de realisatie van nieuwbouw, het groot onderhoud en de verduurzaming in de drie steden, hadden de opgaven op het terrein van wonen en zorg, de wijkaanpak, de Nationale Prestatieafspraken en de personeels- en organisatieontwikkeling de bijzondere aandacht van de RvC.

De RvC van Alwel heeft het aantal leden begin 2023 teruggebracht van zeven naar zes personen. Per 1 februari 2023 zijn de heer G.J. Lokerse en mevrouw K. Timmermans vanwege het bereiken van de maximale zittingstermijn afgetreden, per 1 maart 2023 is mevrouw J.A. Traas aangetreden en per 1 december 2023 is de heer M.P.C. Willemsen teruggetreden. Onderstaand zijn de taak en werkwijze van de RvC nader beschreven, evenals de wijze waarop hieraan in 2023 invulling is gegeven.

Inrichting governance

Alwel hecht belang aan een deugdelijk bestuur, waaronder wordt verstaan het integer en transparant handelen van het bestuur, een goed toezicht op het bestuur en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht.

De statuten vormen, samen met alle governance documenten, de basis voor de organisatie en het toezicht. Alle governance documenten zijn in lijn met de actuele wet- en regelgeving en terug te vinden op de website van Alwel.

De governancestructuur van Alwel is in lijn met de Governancecode en komt nadrukkelijk terug in de besturings- en inrichtingsprincipes en het toezicht. Bij de besturingskeuze is centrale aansturing uitgangspunt waarbinnen de drie vestigingen de lokale oriëntatie vormgeven.

De RvB reikt hierbij de kaders aan. Zij stuurt op het bereiken van de doelen van de organisatie als geheel. Dit gebeurt op hoofdlijnen en door formulering van de randvoorwaarden die te maken hebben met de continuïteit van de onderneming. De besturingsprincipes komen terug in de planning- en controlcyclus, waaraan instrumenten als ondernemingsplan, strategiebrief, jaarplannen en bijbehorende rapportagestructuur ten grondslag liggen.

De betrokkenheid van de RvC komt hierbij vooral tot uitdrukking in zijn adviesrol/kritisch klankbord en goedkeuringsbevoegdheid bij de totstandkoming van de visie en de strategische keuzes die vervolgens gemaakt worden.

Er hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen. Dit geldt zowel voor de RvB als de RvC.

De RvC kent in het kader van de uitoefening van zijn advies- en toezichtrol een tweemaandelijke vergadercyclus. Daarnaast neemt de RvC ook kennis van de verdere bedrijfsvoering via themabesprekingen met de MT-leden en overige medewerkers en de halfjaarlijkse contactmomenten met de Ondernemingsraad (OR). De RvC kent 3 huurderscommissarissen en zowel deze commissarissen alsook de voltallige RvC hebben veelvuldige contacten met de huurdersorganisaties onderhouden.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement RvC Stichting Alwel. Hierin is opgenomen dat de RvC werkt met separate commissies. De commissies hebben ook eigen reglementen.

Er is een auditcommissie die thema's behandelt op het gebied van de financiële positie en vraagstukken over risicobeheersing. De auditcommissie is een voorbereidingscommissie, adviserend en ondersteunend aan de RvC.

Er is een remuneratiecommissie ter ondersteuning van de werkgeversrol van de RvC. Deze commissie raadpleegt en adviseert de RvC omtrent de (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van de leden van de RvB en de bezoldiging van de leden van de RvC, en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor. Tevens bereidt de remuneratiecommissie de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC voor.

Alwel onderschrijft de principes van de Governancecode Woningcorporaties waarbij op onderstaande bepaling gemotiveerd wordt afgeweken:

Bepaling 3.29 Ontstentenis of belet bestuur

De code schrijft in geval van ontstentenis of belet van het bestuur voor dat een lid van de RvC bij hoge uitzondering voor maximaal drie maanden de rol van bestuurder op zich kan nemen. De RvC van Alwel kiest er expliciet voor bij ontstentenis of belet van het bestuur vervanging niet uit zijn midden in te vullen.

Jaarlijkse evaluatie

In 2023 heeft de RvC zich, in de relatief nieuwe samenstelling met de komst van twee nieuwe commissarissen in de afgelopen anderhalf jaar, gericht op de teamontwikkeling met behulp van externe ondersteuning. Er zijn assessments gedaan en profielen gemaakt voor en van de RvC en de RvB, zowel individueel als een teamprofiel. Dit is de basis om in gezamenlijkheid de samenwerkingsrelatie van de RvC en de RvC-RvB verder vorm te geven indachtig de grote maatschappelijk opdracht van Alwel. In 2024 werken RvC en RvB de samenwerkingsrelatie en de individuele rollen weer verder uit.

Jaarlijkse strategiesessie

De RvC is zich goed bewust van de verschillende rollen die zij vervult. RvC en RvB delen de opvatting dat strategische verkenningen in een vroeg stadium bijdragen tot het ontstaan van een gedeelde visie op de lange termijn en dat dit de basis vormt voor een goed en effectief toezicht later. De werkwijze is erop gericht om periodiek strategische themabesprekingen te organiseren in aanwezigheid van de MT-leden. Het is de verantwoordelijkheid van de RvB om ambities en doelen te formuleren en na vaststelling daarvan de implementatie te verzorgen. De RvC keurt de meerjarenstrategie van Alwel goed.

De jaarlijkse strategiesessie van RvC, RvB en MT is in 2023 gewijd aan de personeels- en organisatieontwikkeling. Dit onderwerp is op een aantal strategische thema's verdiept. Aan de orde was wat de ontwikkelopgave en profiel van de organisatie in zijn algemeenheid is en die van de huidige en toekomstige medewerkers in het bijzonder.

Toezichtskader en besluitvorming

Het ondernemingsplan en de koers van Alwel vertalen de meerwaarde van de organisatie in concreet te bereiken effecten en prestaties op bedrijfsniveau en vestigingsniveau. Daarnaast is voorzien in een planning- en controlcyclus die gebaseerd is op de uitgewerkte sturingsprincipes. Deze sturingsprincipes doen recht aan de opzet van de organisatie:

Alwel is een centraal gestuurde organisatie met gelijkwaardige afdelingen die deels op de vestigingen zijn georiënteerd en deels op de functionele disciplines. De vestigingen zijn de lokale vooruitgeschoven posten die, binnen de centraal vastgestelde kaders, lokaal maatwerk leveren.

Het schema van informatievoorziening en de wijze waarop de RvB (en anderen, zoals de OR en huurders) de RvC van informatie voorziet is helemaal op orde.

De RvC heeft gemiddeld een tweemaandelijks vergadercyclus met een eigen RvC-voorvergadering. De reguliere RvC van Alwel heeft in 2023 zeven keer vergaderd en de volgende besluiten genomen:

- de jaarrekening 2022 van Alwel is vastgesteld en er is goedkeuring verleend aan het bestuursverslag 2022 van Alwel
- het verlenen van decharge aan het bestuur over het gevoerde beleid over het boekjaar 2022
- de prestatieafspraken en beoordeling over 2023 en honorering 2024 van de RvB
- de honorering voor 2024 van de RvC
- de benoeming van mevrouw J.A. Traas tot RvC-lid en tevens vicevoorzitter op voordracht van de huurdersorganisaties per 1 maart 2023
- de herbenoeming van
 - RvC-lid de heer M. Cornelis voor een tweede termijn per 1 januari 2024 lopende tot 1 januari 2028 voor het financieel-economisch profiel
 - RvC-lid de heer H. Bouteibi voor een tweede termijn per 1 januari 2024 lopende tot 1 juli 2027 voor het maatschappelijk profiel
 - RvC-lid mevrouw R. Zwart voor een tweede termijn per 1 maart 2024 lopende tot 1 april 2027
- het opstarten van een wervings- en selectieprocedure voor een nieuw RvC-lid op voordracht van de huurdersorganisaties met het profiel algemeen bestuurlijk
- er is goedkeuring verleend aan:
 - de jaarrekeningen 2022 van de deelnemingen
 - de bedrijfsbegroting 2024 van Alwel, bestaande uit jaarplan, begroting en meerjarenprognose en de (meerjaren)begroting 2024 van Alwel Diensten B.V.
 - een aantal bestuursbesluiten, te weten
 - aanpassing van het normenkader van het investeringsstatuut
 - een addendum op het treasurystatuut
 - actualisatie van het verbindingsstatuut
 - actualisatie van het reglement financieel beleid en beheer
 - het fiscaal statuut 2023

- opdrachtverstrekking aan Deloitte voor de controleopdracht subsidieaanvraag CEK23
- begrotingswijziging secundaire arbeidsvoorwaarden
- de opdrachtverstrekking voor de maatschappelijke visitatie van Alwel
- de aandelenoverdracht door Alwel Holding BV van Stadssingel BV naar NV Stadsherstel Breda
- de doorlevering van Cosunpark 4 en 5, Breda van Alwel Diensten BV naar Stichting Alwel t.b.v. de realisatie van 42 sociale huurwoningen, 66 middeldure huurwoningen en 80 ondergrondse parkeerplaatsen
- budgetoverschrijding schilderproject Biesdonk, Breda
- investeringsvoorstellen:
 - het uitbrengen van een indicatieve bieding voor de aankoop van 293 huurwoningen (6 complexen) en 27 parkeerplaatsen van Mooiland
 - realisatie 226 flexwoningen aan de Donkerstraat in Teteringen en de Bredestraat in Breda
 - realisatie nieuwbouw 54 sociale huurwoningen en 10 middeldure huurwoningen locatie Klavers Jansen, Breda
 - realisatie nieuwbouw 25 sociale huurappartementen De Mandt, Teteringen
 - realisatie 100 flexwoningen Haansberg, Etten-Leur
 - afnemen en doorverkopen 32 koopgarantappartementen aan de Spoorlaan, Etten-Leur
 - groot onderhoud/ renovatie 55 huurwoningen, Grauwe Polder, Etten-Leur
 - het sluiten van een anterieure overeenkomst met de gemeente Roosendaal t.b.v. de realisatie van 87 woningen in Stadsoevers Noord West, Roosendaal
 - realisatie 40 flexwoningen aan de Flaviadonk in Roosendaal
 - realisatie nieuwbouw 19 middeldure huurappartementen Philipslaan 63, Roosendaal
 - groot onderhoud/ renovatie 145 huurwoningen Kortendijk, Roosendaal
 - groot onderhoud en verduurzaming 213 huurwoningen Kalsdonk, Roosendaal

De agenda en organisatie van de RvC-vergaderingen zijn zodanig ingericht dat ruimte overblijft voor inhoudelijke discussie en uitdagende verkenningen op specifieke thema's. In 2023 zijn de volgende thema's behandeld:

- Veerkracht van wijken
- Inzicht in het programma 'Alwel stuurt'
- Afwegingskader investeringsvoorstellen

Op de jaarlijkse tweedaagse van de RvC zijn diverse onderwerpen aan bod gekomen. De eerste dag stond in het teken van alle ontwikkelingen, visie en beleidsvorming op het terrein van wonen, zorg en welzijn. Daarbij is onder meer kennisgemaakt met de strategie van collegacorporaties rondom het zo lang mogelijk zelfstandig wonen voor senioren en ontwikkelde woonzorgconcepten, en is in gesprek gegaan met de bestuurders van de zorgpartners van Alwel over de belangrijkste opdracht op het terrein van wonen en zorg de komende jaren.

Verder stond deze tweedaagse, naast kennisontwikkeling, in het teken van het thema energiearmoede en verduurzaming. Ingegaan is op de actuele ontwikkelingen en de uitdagingen voor de toekomst en wat die betekenen voor de duurzaamheidsstrategie van Alwel.

Tot slot heeft de RvC in 2023 in het kader van de maatschappelijke visitatie een reflectiegesprek met de visitatiecommissie gevoerd.

Auditcommissie

De auditcommissie wordt gevormd door de heer M. Cornelis en mevrouw R. Zwart. De heer Cornelis vervult de voorzittersrol van de auditcommissie.

De auditcommissie is zes keer bijeengekomen en heeft onder meer de volgende onderwerpen besproken:

- het interne controleplan 2023 van Alwel
- de opdrachtverstrekking aan Deloitte voor de controleopdracht subsidieaanvraag CEK23
- de begrotingswijziging naar aanleiding van de aangepaste secundaire arbeidsvoorwaarden
- het afwegingskader bij investeringsvoorstellen
- de jaarrekening 2022 van de TI en de jaarrekeningen 2022 van de deelnemingen
- de aanpassing van het normenkader van het investeringsstatuut
- een addendum op het treasurystatuut
- de actualisatie van het verbindingsstatuut en het reglement financieel beleid en beheer
- het fiscaal statuut 2023
- wijzigingen verantwoorde acute Vpb-last
- (de voortgang van) het treasuryjaarplan 2023
- uitvoering IT audit: bevindingen vanuit de GAP-analyse
- bewustwording en onderzoek soft controls Alwel
- de managementrapportages
- het auditplan en de managementletter van de accountant
- de bedrijfsbegroting 2024
- stand van zaken niet-DAEB financieringstraject en procesvoorstel
- aandelenoverdracht Stadssingel B.V. naar N.V. Stadsherstel Breda
- stand van zaken investeringsvoorstellen ten opzichte van de begroting

In het kader van haar ondersteunende en adviserende rol naar de RvC heeft de auditcommissie eveneens een gesprek met de bedrijfscontroller gevoerd zonder aanwezigheid van de RvB.

Daarnaast heeft de auditcommissie onder meer kennis genomen van:

- de rapportage 2022 van het intern controleplan
- de actualisatie van de doorrekening van de Nationale Prestatie Afspraken
- de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2023
- scenarioplanning en actualisatie risicomanagement 2023
- brief Aw over de beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2022
- de brief van het WSW over het borgingsplafond en borgbaarheid Alwel
- de brief van het WSW over de beoordeling van het risicoprofiel van Alwel

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie wordt gevormd door de RvC-voorzitter en RvC-vicevoorzitter. Tot 1 februari 2023 door respectievelijk de heer G.J. Lokerse en mevrouw I.K.L. de Jong, waarbij mevrouw De Jong de voorzittersrol van de remuneratiecommissie vervulde. Per 1 februari 2023 heeft de heer Lokerse zijn maximale zittingstermijn bereikt en sinds die datum is mevrouw De Jong RvC-voorzitter. Per 1 maart 2023 is mevrouw J.A. Traas benoemd tot vicevoorzitter RvC. Daarmee wordt de remuneratiecommissie vanaf die datum gevormd door mevrouw Traas en mevrouw De Jong, waarbij mevrouw Traas de voorzittersrol van de remuneratiecommissie vervult.

De remuneratiecommissie is zes maal bijeengekomen en is belast geweest met:

- de beloning en arbeidsvoorwaarden van de RvB
- de totstandkoming van de prestatieafspraken 2023 van de RvB
- de bespreking van de voortgang hiervan en de beoordeling van de RvB over 2023
- de voorbereiding van de zelfevaluatie van de RvC
- de voorbereiding van de teamontwikkeling en samenwerking RvC en RvB

Onderwerpen van bespreking

Naast de reguliere voortgangsinformatie, de managementinformatie en de hiervoor al aangegeven onderwerpen zijn door de RvC onder meer nog besproken:

- de analyse van de Aedes benchmark 2022;
- de strategiebrieven begroting 2024;
- de voortgang van de aankoop van 293 woningen van Mooiland;
- de handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit bestuurders en commissarissen.

Permanente Educatie/kennisontwikkeling

Het toezicht houden op een corporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Daartoe zijn commissarissen die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) vanaf 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). Per jaar dienen vijf PE-punten te worden behaald. Indien in een kalenderjaar meer PE-punten worden behaald dan de geldende PE-norm, kunnen de overige punten meegenomen worden naar het volgende jaar tot een maximum van de PE-norm die dan geldt.

Naast de individuele PE wordt door de RvC jaarlijks ook in collectief verband gewerkt aan PE. In 2023 is deze collectieve PE gewijd aan een cursus actualiteiten volkshuisvesting en wettelijk kader, de volkshuisvestelijke effecten en actuele dilemma's hierbij.

Voor 2023 hebben de toezichthouders van Alwel het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam toezichthouder	Overschot PE-punten 2022	Aantal behaalde PE-punten in 2023 (exclusief overschot PE-punten 2022)	Overschot PE-punten 2023
De heer H. Bouteibi	3	6	4
De heer M.C. Cornelis	5	7	5
Mevrouw I.K.L. de Jong	4	23	5
De heer G.J. Lokerse*	5	0	n.v.t
Mevrouw K. Timmermans*	5	0	n.v.t
Mevrouw J.A. Traas**	5	5	5
De heer M.P.C. Willemsen***	2	21	n.v.t
Mevrouw R. Zwart	5	3	3

*RvC-lid tot 01-02-2023 -> te behalen PE-punten 2023 commissariaat Alwel : 0

**RvC-lid vanaf 01-03-2023 -> te behalen PE-punten 2023 commissariaat Alwel: 4

***RvC-lid tot 01-12-2023 -> te behalen PE-punten 2023 commissariaat Alwel: 4

Accountant, huurdersorganisaties en Ondernemingsraad

Accountant

De controle van de jaarrekening 2023 van Alwel heeft plaatsgevonden door Deloitte. De accountant was diverse keren aanwezig bij de vergadering van de Auditcommissie en in de reguliere vergadering van de RvC.

Huurdersorganisaties

Er is mede dankzij de inzet van de commissarissen op voordracht van de huurders een open relatie met de huurdersorganisaties HAR (Roosendaal), HBV Etten-Leur en CHAB (Breda), de contacten zijn positief. Er zijn drie huurderscommissarissen die ieder voor één van de vestigingen de rol van

huurderscommissaris vervullen. Dat biedt continuïteit en directe betrokkenheid voor de huurdersorganisaties.

De gewijzigde samenstelling van de RvC als gevolg van het bereiken van maximale zittingstermijnen is mede om die reden in 2022 aanleiding geweest opnieuw naar de rol van de huurderscommissaris voor Breda te kijken, waarbij in afstemming met de CHAB uit Breda is besloten dat de huurderscommissaris voor Breda ongewijzigd blijft, maar de overlegrol richting deze huurdersorganisatie wordt sinds 1 februari 2023 vervuld door de heer H. Bouteibi.

De RvB heeft ieder kwartaal een overleg met de voorzitters van de huurdersorganisaties waar overkoepelende onderwerpen besproken worden. De RvB koppelt hierover via de voortgangsverslagen terug naar de RvC. Op deze wijze heeft de RvC het overleg kunnen volgen over onder meer de adviesaanvraag over de huuraanpassing 2023, de adviesaanvraag aankoop complexen Mooiland, het proces van de landelijke prestatieafspraken, regiodeals en lokaal bod, energiearmoede, tijdelijke huisvesting/huisvesting statushouders, het landelijk woonruimteverdeelsysteem, de klantdienstverlening, het huurderskeuzebudget, veerkracht van wijken en het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.

Daarnaast zijn de commissarissen op voordracht van de huurders op de hoogte gebleven van de onderwerpen van de huurdersorganisaties door het bijwonen van de vergaderingen, dan wel door middel van vergaderverslagen. Op deze wijze hebben zij, naast alle bovengenoemde onderwerpen met name het overleg kunnen volgen over de specifieke projecten en onderwerpen per vestiging.

Verder heeft de RvC jaarlijks een overleg met (een afvaardiging van) de huurdersorganisaties. Besproken onderwerpen in 2023 waren onder meer: de werving van nieuwe leden voor de huurdersorganisaties, de zorgen van de huurdersorganisaties over huurverhoging/betaalbaarheid en het huurderskeuzebudget. Het eigenaarschap dat door de huurdersorganisaties wordt ingezet ten aanzien van het huurderskeuzebudget wordt door de RvC als erg waardevol ervaren.

Tot slot is op bindende voordracht van de huurdersorganisaties in 2023 één commissaris benoemd (mevrouw J.A. Traas voor Etten-Leur) en maakt de HAR deel uit van de selectiecommissie voor de werving van een nieuwe commissaris op bindende voordracht in Roosendaal. Meer toelichting hierover bij de paragraaf over de samenstelling van de RvC.

Ondernemingsraad

De RvC heeft uit zijn midden één commissaris aangewezen die als contactpersoon namens de RvC richting de OR fungeert. Mevrouw K. Timmermans heeft deze rol vervuld tot het einde van haar maximale zittingstermijn van 1 februari 2023. Vanaf deze datum fungeert de heer H. Bouteibi als contactpersoon namens de RvC richting de OR.

Tweemaal per jaar vindt een overleg plaats tussen (een afvaardiging van) de RvC en de OR. Dit overleg wordt door beide gremia erg op prijs gesteld en vindt in een open sfeer plaats.

Gespreksonderwerpen in het afgelopen jaar waren onder meer: instroom/doorstroom/uitstroom van medewerkers en de representativiteit van het personeelsbestand, de tussentijdse OR-verkiezingen en de kennismaking met de nieuwe OR-leden, de uitkomsten van de door de OR gehouden enquête onder medewerkers van Alwel en de ontwikkelingen in de organisatie.

Het bestuur heeft de RvC steeds op de hoogte gehouden van de overleggen die zij met de OR in 2022 heeft gevoerd. Op deze wijze heeft de RvC, naast bovengenoemde onderwerpen en de reguliere onderwerpen als het ziekteverzuim, het overleg kunnen volgen over onder meer de aanpassing van de secundaire arbeidsvoorwaarden en de duurzame bonus, hybride werken, aanpassing van de meldregeling van Alwel, vitaliteit/duurzame inzetbaarheid, het jaarplan van de OR, de cao-onderhandelingen, cybersecurity/privacy/veiligheid, de strategiebrieven 2024 en diverse advies- en instemmingsaanvragen. Tevens is kennis genomen van de positieve adviezen van de OR voor de (her)benoemingen binnen de RvC die in 2023 aan de orde waren.

Samenstelling RvC

Uitgangspunt is dat de RvC divers is samengesteld met een juiste mix van beschikbare kwaliteiten en competenties. In 2022 heeft de RvC opnieuw naar de omvang, samenstelling en taakverdeling van de RvC gekeken. Vastgesteld is dat een omvang van zes commissarissen goed werkbaar is en er daarmee voldoende continuïteit is in de context waarin Alwel zich begeeft.

Op basis hiervan is het aantal commissarissen per 1 februari 2023 dan ook teruggebracht van zeven naar zes leden. Om wel tot meer spreiding in het aftreedrooster te komen, is voor twee van de drie te herbenoemen commissarissen van een kortere tweede benoemingsperiode uitgegaan:

- De heer M. Cornelis is per 1 januari 2024 herbenoemd voor een tweede periode lopende tot 1 januari 2028 voor het financieel-economisch profiel.
- De heer H. Bouteibi is per 1 januari 2024 herbenoemd voor een tweede periode lopende tot 1 juli 2027 voor het maatschappelijk profiel.
- Mevrouw R. Zwart is per 1 maart 2024 herbenoemd voor een tweede periode lopende tot 1 april 2027 voor het profiel volkshuisvesting/wonen.

Het vicevoorzitterschap is gedurende de periode 1 juli 2022 tot 1 februari 2023 vervuld door mevrouw I.K.L. de Jong en vanaf 1 februari 2023 vervult zij de voorzittersrol. Met haar jarenlange ervaring als commissaris én de vaardigheden die de komende jaren in het RvC-voorzitterschap essentieel zijn, is de continuïteit in het voorzitterschap gewaarborgd.

De invulling als huurderscommissaris voor de CHAB en het voorzitterschap is niet volledig combineerbaar. Om die reden wordt de overlegrol sinds 1 februari 2023 ingenomen door de heer H. Bouteibi. Hij fungeert eveneens vanaf die datum als contactpersoon namens de RvC richting de OR.

Mevrouw J.A. Traas is per 1 maart 2023 benoemd tot commissaris op bindende voordracht van de huurdersorganisaties (voor Etten-Leur) met het profiel wonen/welzijn/zorg. Zij vervult per die datum tevens de rol van vicevoorzitter en is voorzitter van de remuneratiecommissie.

De heer M.P.C. Willemsen, commissaris op bindende voordracht van de huurdersorganisaties voor Roosendaal is per 1 december 2023 teruggetreden als commissaris bij Alwel, omdat zijn ondernemersactiviteiten niet langer verenigbaar waren met zijn rol als RvC-lid bij Alwel. Voor de hierdoor ontstane vacature is een selectiecommissie samengesteld bestaande uit een afvaardiging van de RvC en de betrokken huurdersorganisatie HAR.

De samenstelling van de RvC per 31 december 2023 is als volgt:

Naam	Functie	Achtergrond	Eerste benoemingsdatum	Aftredend	Hoofdfunctie
De heer H. Bouteibi	Lid RvC	Maatschappelijk Nevenfuncties: Lid RvC Thuis, Eindhoven per 26 maart 2024	01-01-2020	01-07-2027 (herbenoemd per 01-01-24 2e termijn)	Docent Summa College Eindhoven en Zelfstandig ondernemer/ Trainer Buro Inclusief
De heer drs. M. Cornelis RC	Lid RvC / voorzitter Auditcommissie	Financieel-economisch Nevenfuncties: Lid RvT Libra Revalidatie & Audiologie	01-01-2020	01-01-2028 (herbenoemd per 01-01-24 2 ^e termijn)	CFO Pro Industry
Mevrouw drs. I.K.L. de Jong MRE	Lid RvC / lid remuneratiecommissie	Vastgoed en gebiedsontwikkeling/ bedrijfsleven Nevenfuncties: Lid RvC De Woonmensen	01-08-2018	01-08-2026 (2 ^e termijn)	Algemeen directeur Timpaan Hoofddorp en bestuurder Stichting Timpaan

		Lid Investment Committee ARC Fund Lid RvT Haarlemmer- meermuseum			
Mevrouw drs. Ing. R. Zwart	Lid RvC / lid Auditcommissie	Wonen Geen nevenfuncties	01-03-2020	01-04-2027 (herbenoemd per 01-03-24 2 ^e termijn)	Directeur Wonen Havensteder
Mevrouw J.A. Traas	Vicevoorzitter RvC / voorzitter remuneratie- commissie	Wonen/Welzijn/Zorg Nevenfuncties: Voorzitter RvC Zeeuwsland, Zierikzee Voorzitter Consortium Zorg in Balans regio Zeeland Ambassadeur Taskforce Wonen en Zorg regio Zeeland	01-03-2023	01-03-2027 (1 ^e termijn)	Bestuurder Zorggroep Terweel Goes
Vacature		Openbaar bestuur			

Profielschets en beloning

Uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is dat de RvC uit generalisten bestaat die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. Voor een integrale besluitvorming is een bepaald aantal deskundigheden nodig, te weten deskundigheid op volkshuisvestelijk gebied, financieel-economisch gebied, governance, risk en compliance, deskundigheid op het gebied van investeringsprojecten en gebiedsontwikkeling, deskundigheid op maatschappelijk gebied en actuele kennis en ervaring op het gebied van wonen, welzijn en zorg. De commissarissen functioneren als klankbord voor de RvB op diverse (deel)terreinen van beleid.

De RvC functioneert onafhankelijk en richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de organisatie, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden.

De commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisatie zijn benoemd vervullen hun taak zonder mandaat van degenen door wie zij zijn voorgedragen en onafhankelijk van de bij de organisatie betrokken deelbelangen. De commissarissen ontvangen voor hun functioneren een vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte van de taak en de gewenste professionaliteit van de toezichtfunctie. De vergoeding 2023 voldoet aan de WNT en is in overeenstemming met de VTW Beroepsregel. De totale beloning in 2023 bedroeg € 114.473,-. De vergoeding voor de voorzitter bedroeg € 26.760,- per jaar. Voor de leden bedroeg de vergoeding € 17.840,- per jaar.

Het jaarlijkse beoordelingsgesprek van de RvB met de remuneratiecommissie heeft plaatsgevonden, waarbij de prestatieafspraken 2023, het beloningsbeleid, het functioneren van de bestuurders en de persoonlijke ontwikkeling van de bestuurders op het gebied van leiderschap en besturing onderwerpen van gesprek zijn geweest. De beoordeling van de RvB heeft plaatsgevonden binnen de voltallige RvC.

De vaststelling van de beloning van de bestuurders is een verantwoordelijkheid van de RvC. De RvC heeft ter uitvoering hiervan de remuneratiecommissie ingericht. De informatie over de hoogte en samenstelling van de beloning van de RvB is opgenomen in de Verklaring van het Bestuur dat als apart onderdeel is opgenomen in het bestuursverslag en voldoet aan de WNT.

De RvC en de RvB werken, ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, samen op basis van een professionele houding, wederzijds respect, goede informatievoorziening en openheid. Vanuit deze uitgangspunten geven we aan goed bestuur en governance naar beste vermogen invulling.

Roosendaal, 22 april 2024, getekend conform origineel,

Mevrouw I.K.L. de Jong

Voorzitter Raad van Commissarissen

1. Meer dan wonen

We hebben ons nieuwe ondernemingsplan Koers & Kompas 2022-2026 afgerond samen met onze samenwerkingspartners, bewoners en medewerkers. Deze koers beschrijft onze strategische richting voor de komende jaren in ons werkgebied Breda, Etten-Leur en Roosendaal. Ook al is de maatschappelijke context waarbinnen we ons werk doen flink in beweging, deze koers is geen trendbreuk met het verleden. Alwel is en blijft een buurtcorporatie.

Net als in voorgaande jaren hebben we ons dit jaar in eerste instantie gefocust op het uitvoeren van projecten en ideeën die al op stapel stonden: het bouwen van nieuwe woningen, het uitvoeren van groot onderhoud/renovaties, het op stoom houden van de duurzaamheidsaanpak, het realiseren van de fusiemeerwaarde (sinds 2023 huurderskeuzebudget) en het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten.

1.1 Het profiel van Alwel

De positie van Alwel als oplosser van maatschappelijke vraagstukken is vol in beeld en we willen onze toegevoegde waarde verder vergroten. Onderdeel zijn van een netwerk is nóg belangrijker. Wijken en buurten maken de beweging vooruit, al blijft ook een aantal wijken achter die in een negatieve spiraal kunnen komen door concentraties van problemen. Er is nog niet genoeg differentiatie, de tweedeling in de maatschappij wordt scherper en zorg- en veiligheidsissues in onze woningen nemen toe. We hebben te maken met een aantal wijken waar een negatieve tendens is en die wijken verdienen de komende jaren alle aandacht.

Er zijn te weinig woningen waar woningzoekenden te lang op moeten wachten. Ook hebben al onze doelgroepen moeite om betaalbare woonruimte te vinden. We richten ons niet alleen op de primaire en secundaire doelgroepen, maar ook op de lage middeninkomens door toevoeging van het middeldure huursegment en het betaalbare koopsegment. De opgave om betaalbare nieuwbouw te realiseren, blijft daarmee dus groot. Net als de opgave om duizenden van onze woningen te verduurzamen.

Door de afschaffing van de verhuurderheffing is gelukkig meer investeringsruimte vrijgekomen. Hoe corporaties deze ruimte gaan invullen, liggen vast in Nationale Prestatieafspraken. We maken met onze huurdersorganisaties en gemeenten afspraken en bekrachtigen dit in regionale of lokale prestatieafspraken. Omdat de bouwkosten stijgen, er een tekort aan materialen en arbeidskrachten in de bouw is, en de inflatie hoog is, staan deze investeringen echter wel onder druk. Ook de klimaatverandering wordt steeds zichtbaarder, vandaar de steeds groter wordende focus op verduurzaming en aanpassing van de omgeving aan het klimaat.

We zien de komende jaren een grote stijging van het aantal senioren, dus ook wonen met zorg staat concreet op de agenda. Er zijn te weinig verpleegplekken en er is te weinig zorgpersoneel. Senioren blijven langer zelfstandig thuis in de wijk wonen en de meesten willen dat ook. Zorg vindt steeds vaker thuis plaats en zal door domotica minder arbeidsintensief worden. De wijkgemeenschap en het informele zorgnetwerk gaan een deel van de traditionele zorgen vervangen. Om professionele zorg efficiënt te houden, is clustering noodzakelijk.

1.2 Onze missie en strategische doelen

We brengen mensen onder dak en daarvoor zetten we ons in voor voldoende goede, betaalbare en duurzame woningen. We zijn betrokken, aanspreekbaar, hebben lef en nemen onze verantwoordelijkheid.

Elke dag staan we klaar voor onze (huidige en toekomstige) bewoners, vooral voor mensen met een laag inkomen. Voor hen voelen we ons extra verantwoordelijk. Maar ook mensen met een middeninkomen kunnen bij ons terecht. We zijn aanwezig en zichtbaar in onze wijken en buurten. We zijn een buurtcorporatie en onderdeel van een levend netwerk.

Dit jaarverslag legt verantwoording af op de doelstellingen uit het nieuwe ondernemingsplan. Vanaf hoofdstuk 2 beschrijven we hoe we in 2023 op basis van het jaarplan aan onze doelen hebben gewerkt, waarbij we een verdeling maken tussen onze externe en interne opgave.

Externe opgave

- **Inspelen op de woonbehoefte:**
We zorgen voor voldoende goede, betaalbare woningen in gedifferentieerde wijken. We sturen op instroming waar nodig en zorgen voor een eigentijds aanbiedingsproces.
- **Betaalbaar wonen:**
Iedereen is zijn woonlasten de baas.
- **Verduurzaming:**
We maken meters in verduurzaming vanuit het oogpunt van betaalbaarheid, milieu en comfort.
- **Wonen met zorg:**
De wijk is voor alle bewoners een fijne plek om goed te wonen.
- **Leefbaarheid:**
We zetten in op een langjarige wijkaanpak met partners om wijken en buurten vooruit te brengen.

Interne opgave

- **Dienstverlening:**
We zetten er samen de schouders onder en zetten de bewoner centraal in de hele organisatie.
- **Organisatie en financiën (bedrijfsvoering):**
Samen presteren we duurzaam.

1.3 Ontwikkelingen in de lokale markt

In totaal telt Alwel ruim 22.000 (zelfstandige) woningen, 24.000 wooneenheden (inclusief studentenwoningen en zorgwoningen) en ruim 26.000 verhuureenheden (inclusief al het andere vastgoed).

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal
Aantal woningen	8.188	5.263	9.002	22.453
Aantal verhuureenheden	9.863	5.788	10.594	26.245
Eengezinswoningen	35%	61%	55%	49%
Appartementen	65%	39%	45%	51%

De woningvoorraad moet in alle drie de steden nog doorgroeien om in de behoefte van de doelgroep van beleid te voorzien. In Breda is een groei van minimaal 1.400 woningen voorzien, in Etten-Leur een minimale groei van 1.175 woningen en in Roosendaal willen we met 1.225 woningen doorgroeien. In alle drie de steden moet de voorraad van levensloopgeschikte woningen nog groeien om de sterk vergrijzende huurderpopulatie goed te kunnen huisvesten en jongere huishoudens een kans te geven op de sociale woningmarkt. Dit geldt in sterkere mate voor Roosendaal en Etten-Leur waar de voorraad nog grotendeels uit eengezinswoningen bestaat.

Elke gemeente in ons werkgebied heeft zijn eigen lokale dynamiek, krachtenveld, opgaven en context. Het aandeel corporatiewoningen bedraagt in elke gemeente ongeveer 29% van de totale woningvoorraad. De uitgangspunten zijn per gemeente verschillend. De komende jaren willen we stappen zetten om per stad de juiste instrumenten in te zetten die uiteindelijk een bijdrage moeten leveren aan meer gedifferentieerde, vitale buurten, wijken en steden.

Breda

Breda is een economisch sterke stad en een gewilde woonstad, maar ook een stad met twee gezichten. Een stad met in het noordoostelijke deel een groot aaneengesloten gebied met veel corporatiewoningen die overwegend worden bewoond door kwetsbare groepen. En in het centrum en zuidoostelijk deel een stad met vooral kapitaalkrachtige bewoners die het populaire Breda kunnen betalen. Het is voor middeninkomens door de hoge woningprijzen steeds moeilijker om in Breda een

geschikte woning te vinden. Een (slimme) invulling van de bouwopgave in Breda moet een bijdrage leveren aan het voorkomen van een verdere tweedeling in de stad.

Etten-Leur

De grote variatie in woningen in bijna alle wijken is kenmerkend voor Etten-Leur. Op een paar uitzonderingen na is het aandeel sociale huur overal vergelijkbaar en dat zorgt in de hele gemeente voor gemengde woonwijken die tegen een stootje kunnen. Het is een gemeente met veerkrachtige wijken. Etten-Leur kent vooral eengezinswoningen. Ook hier kijken we waar we woningen toe kunnen voegen, waarbij we vasthouden aan de gemêleerde wijken zoals we die nu kennen. Etten-Leur zou met de in haar wijken aanwezige veerkracht mogelijk meer kwetsbare bewoners kunnen huisvesten zonder dat dat gepaard gaat met meer overlast en minder veiligheid.

Roosendaal

Roosendaal is van oorsprong een arbeidersstad en dat is zichtbaar in de opbouw van de stad, zowel qua bevolkingsopbouw en stedelijke structuur als qua woningbestand en voorzieningen. Het aandeel kwetsbare bewoners blijft groeien, de overlast en onveiligheid in veel wijken ligt aanzienlijk boven het Nederlandse gemiddelde. Deze kwetsbaarheid concentreert zich niet in bepaalde gebieden, maar manifesteert zich breed in de hele stad. Roosendaal is in sociaal, economisch en cultureel opzicht kwetsbaarder dan Breda en Etten-Leur. We staan in Roosendaal aan de vooravond van grote (vastgoed)investeringen die bijdragen aan verdere ontwikkeling van de stad. Hierdoor ontstaan er mooie kansen om de veerkracht van wijken (deels) te repareren.

1.4 Economische ontwikkelingen

Wat de huidige economische ontwikkelingen betreft, zien we het volgende:

- Een onzekere economie waarbij we op de rand staan van een milde recessie.
- Stijgende rentes die niet tijdelijk van aard zijn en een toenemende inflatie die momenteel wel iets afzwakt. Dit leidt tot minder investeringsruimte. Op de onroerendgoedmarkt leiden deze kostenstijgingen tot terugtrekkende commerciële partijen. Dat biedt enerzijds kansen voor de corporatie in het middeldure segment, maar anderzijds zien we tal van ontwikkelingen momenteel niet van de grond komen.
- Hoewel het voor nu (soms met moeite) lukt om onze vacatures in vullen, hebben we wel te maken met een krappe arbeidsmarkt. We moeten er ernstig rekening mee houden dat de beroepsbevolking krimpt.
- De gevolgen van klimaatverandering zijn steeds meer zichtbaar. Deze zichtbaarheid in combinatie met het duurder worden van energie (met name door de oorlog in Oekraïne) leiden tot een versnelling van de energietransitie en meer draagvlak voor verduurzaming. Energieprijzen schommelen momenteel, maar naar verwachting zal energie alleen maar duurder worden.
- Lichte waardedaling in het bezit die zoals het zich nu laat aanzien weer omgezet wordt in lichte stijging.

1.5 Maatschappelijke trends

In onze maatschappij zien we het volgende gebeuren:

- Een toenemende afkeer van autoriteit en instituties, zeker in West-Brabant. Het wantrouwen richting de overheid is toegenomen. De overheid lijkt zich van crisis naar crisis te werken (stikstof, toeslagen, asielvraagstuk) en kon voor de val van het kabinet Rutte-IV al moeilijk tot langjarig beleid komen. Dit zal door de val van het kabinet nog lastiger worden. Daarbij dreigt er bezuinigd te moeten worden.
- De tweedeling in de maatschappij zet door, waardoor het voor mensen steeds lastiger wordt om aangehaakt te blijven. We werken aan veerkrachtige wijken, maar het lijkt soms zwemmen tegen de stroom in. Zoveel doelgroepen (wonen en zorg, statushouders) komen op het beperkte woningaanbod af. Dit zorgt ervoor dat gedifferentieerde wijken op korte termijn moeilijk

realiseerbaar zijn. Overigens zien we dat wijken in Nederland nog niet echt beter worden, maar niet meer in hoog tempo verder verslechteren.

- De overheid neemt met betrekking tot bouwen en huurregelgeving wel steeds meer de regie in handen. Als uitwerking van de Nationale Prestatieafspraken geeft de overheid steeds meer sturing via onder andere de regiewet en de regulering middenhuur.

Deze ontwikkelingen laten zien dat we leven in een wereld die complex blijft en waar ontwikkelingen elkaar in rap tempo opvolgen. In 2023 zijn we daarom al gestart met activiteiten die Alwel klaarmaken voor de toekomst. Deze activiteiten staan in dit bestuursverslag.

1.6 Ons netwerk

Als buurtcorporatie staan we in nauwe verbinding met onze belanghebbenden en netwerkpartners. Dat is onderdeel van ons DNA. We willen steun en draagvlak voor onze keuzes en activiteiten. De belangrijkste partners zijn onze huurders, huurdersorganisaties, gemeenten, de (keten)partners in zorg, welzijn, veiligheid en in de bouw. Daaromheen zit een groot netwerk van andere partijen. Bundeling van kennis, professionaliteit en financiële middelen zorgt ervoor dat we meer kunnen bereiken voor bewoners, de wijk en de buurt.

Onze verbinding met de omgeving bestaat uit participatie van huurders, samenwerken in netwerken rondom complexe opgaven, betrokkenheid van belanghebbenden bij onze keuzes en verantwoording daarop. De wijkaanpak, huisvesting en begeleiding van kwetsbare doelgroepen zijn voorbeelden van complexe opgaven waarin samenwerking tussen verschillende partners cruciaal is om tot oplossingen te komen. Partners functioneren als netwerk waarin organisatiegrenzen en eigen belangen relatief zijn, de opgave centraal staat en gedaan wordt wat nodig is.

We stemmen onze agenda en beleidskeuzes af met de partijen in onze omgeving. We staan open voor perspectieven van anderen en laten ons graag uitdagen en beïnvloeden. Primaire belanghebbenden zijn onder andere de huurdersverenigingen en de gemeenten. In alle drie de steden werken we met actuele prestatieafspraken waaraan we continu met huurders en gemeenten constructief werken. Dit is de basis voor de richting van de langjarige samenwerking en de wijken en buurten. De onderlinge vertrouwensrelatie is sterk en wortelt steeds dieper in de organisatie.

De drie huurdersverenigingen zijn zeer belangrijke partners en adviseren ons op het brede volkshuisvestelijke beleid, zie de paragraaf hieronder. De bezetting in de huurdersverenigingen staat echter wel onder druk. Het is lastig om nieuwe leden te werven.

Op complexniveau werken we in alle drie de gemeenten met talrijke bewonerscommissies samen ter stimulering van de cohesie in onze woongebouwen.

1.7 Huurders aan het stuur

De drie huurdersverenigingen zijn een zeer belangrijke partner en adviseren ons op het brede volkshuisvestelijke beleid. Ze helpen ons verbinding te houden met wat huurders belangrijk vinden en nodig hebben. Samen met ons staan ze aan het stuur.

Sinds 2018 heeft elke huurdersvereniging jaarlijks een budget voor volkshuisvestelijke bestedingsdoelen ter beschikking. Dit is het huurderskeuzebudget en kwam voort uit de besparing die de fusie tussen de twee corporaties AlleeWonen en WEL in 2018 teweegbracht. De huurdersverenigingen bepalen zelf aan welke doelen ze dit geld uitgeven. De afgelopen vijf jaar ging het om een budget van in totaal € 12 miljoen (€ 4 miljoen per huurdersvereniging). De huurdersverenigingen besteedden dit geld bijvoorbeeld aan zonnepanelen, flexwoningen en preventief onderhoud. De komende vier jaar ontvangen de huurdersverenigingen in totaal € 6 miljoen. Samen met ons en de gemeente maken ze afspraken over waar ze het geld aan besteden.

Het huurderskeuzebudget is een krachtig instrument voor betrokkenheid, invloed en zeggenschap, en dat leidt tot betere volkshuisvestelijke resultaten. De positie van de huurdersverenigingen wordt met een eigen investeringsruimte gelijkwaardiger. Het versterkt ook de samenwerking tussen Alwel en de

huurdersverenigingen, de huurdersverenigingen onderling en hun band met de achterban. Daarnaast is er interactie op meer niveaus in de organisatie dan eerder. Zo plukken we samen de vruchten van deze duurzame samenwerkingsrelatie.

In Breda ligt de focus op:

- de bouw van ongeveer 30 betaalbare, duurzame houten eenpersoonswoningen: de CHAB koos hierbij voor de locatie Woonakker in Teteringen. We overleggen hierover gezamenlijk met de gemeente;
- duurzaamheidsingrepen die direct effect hebben op de betaalbaarheid. De CHAB heeft alle complexen van Alwel in Breda voorzien van duurzame verlichting in de algemene ruimtes. Momenteel verduurzamen ze alle grondgebonden eengezinswoningen. Huurders kunnen kiezen uit drie verduurzamingsopties: een led-buitenlamp op de voor- of achtergevel, een thermostatische douchemengkraan of een waterbesparende douchekop.

In Etten-Leur gaat de aandacht naar:

- de inzet van één maatwerkadviseur en inzet van derden. Via maatwerk worden klantendossiers op het gebied van betaalbaarheid, doorstroming en huisvesting opgepakt. Hier is veel vraag naar en het project loopt goed;
- de inleg in het maatwerkfonds woonlasten: verdere professionalisering van ELK;
- inzet op het uitvoeren van periodiek klein onderhoud (serviceonderhoud) per woning, twee keer per woning in vijf jaar. Het project verloopt goed en wordt zeer gewaardeerd door huurders;
- controle op de afhandeling en kwaliteit van reparatieverzoeken door inzet van 1 fte. Dit verloopt goed;
- duurzaamheidsingrepen die direct effect hebben op de betaalbaarheid. Hierbij gaat het om extra inzet voor het plaatsen van zonnepanelen op woningen. In het project HBV voor Zon is bij 550 woningen zonnepanelen geplaatst.

In Roosendaal gaat het om:

- duurzaamheidsingrepen die direct effect hebben op de betaalbaarheid, zoals het leggen van zonnepanelen. In het project Kom het dak op is inmiddels op 1.000 woningen zonnepanelen gelegd. De HAR heeft budget van andere projecten overgeheveld naar dit project.

Alles wat de huurdersverenigingen niet hebben uitgegeven aan het fusiebudget, kunnen ze alsnog uitgeven. Alle drie hebben ze plannen ingediend die op dit moment worden uitgevoerd. De HBV en de HAR hebben nog geld aan extra zonnepanelen besteed, de CHAB aan verduurzamingsmaatregelen voor eengezinswoningen.

1.8 Overleg met de huurdersverenigingen

De drie voorzitters nemen deel aan het voorzittersoverleg waarin de bestuurder en minimaal één vestigingsmanager van Alwel zitting nemen. In 2023 vond vier keer zo'n voorzittersoverleg plaats. Onderwerpen van gesprek waren onder andere de huuraanpassing 2024, jaarplan en begroting 2024, afwegingskader voor investeringen, Nationale Prestatieafspraken, duurzaamheid, scootmobielbeleid, pilot tweehurenbeleid, tijdelijke huisvesting en huisvesting statushouders, inzet huurderskeuzebudget, reparatieonderhoud, veerkrachtige wijken en actualiteiten volkshuisvesting.

Aan alle drie de huurdersverenigingen zijn in 2023 de volgende adviesaanvragen verstuurd: huuraanpassing 2024, begroting en jaarplan 2024 en overname woningen Mooiland.

Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda (CHAB)

De CHAB is de overkoepelende huurdersbelangenvereniging voor alle huurders van woningen van Alwel vestiging Breda. De CHAB vertegenwoordigt zo'n 9.000 huurders. Het bestuur bestaat eind 2023 uit vier bestuursleden: drie vaste leden en één aspirant-lid. In oktober 2023 namen twee vaste leden afscheid. Nieuwe bestuursleden worden door de VerenigingsRaad (VR) gekozen. De VR vertegenwoordigt de actieve huurdersbelangencommissies.

De CHAB nam deel aan het bestuurlijk overleg met de gemeente Breda en de drie Bredase corporaties. Het bestuur onderhoudt contact met de HAR in Roosendaal en de HBV Etten-Leur. Ook stemt de CHAB regelmatig af met de huurdersverenigingen van WonenBredburg en Laurentius.

In 2023 vonden vijf reguliere bijeenkomsten tussen de CHAB en Alwel plaats. Onderwerpen die onder andere aan bod kwamen: huuraanpassing, samenwerkingsovereenkomst Alwel, zonnepanelen, begroting Alwel, begroting en werkplan CHAB, woonruimteverdeling, doorstroombeleid, Verbeter Breda, nieuwbouw, aankoop woningen Mooiland, dienstverlening Alwel, schoonmaak, VvE in gemengde complexen, servicekosten, inzet huurderskeuzebudget en pilot nieuw woonzorgproject Heksenwiel.

Ook woonden enkele bestuursleden van de CHAB informatieve bijeenkomsten van Alwel bij onder andere over de huurprijsaanpassing, begroting, Klik voor Wonen, aanpak vergroening en prestatieafspraken Breda.

Huurdersbelangenvereniging Etten-Leur (HBV)

De HBV Etten-Leur bestaat uit een bestuur met een voorzitter, secretaris, penningmeester en een aantal taakvrijwilligers. Het bestuur houdt zich bezig met het behartigen van de belangen van de huurders waar het gaat om algemeen beleid van Alwel. De HBV heeft ook een meedenkwerkgroep die met het bestuur meedenkt over onderwerpen zoals zorg, duurzaamheid en leefbaarheid. Het bestuur voert structureel inhoudelijk overleg met de corporatie en vele andere instanties, zoals de gemeente en de woonbond. Het bestuur informeert, raadpleegt, adviseert en ondersteunt de bewonerscommissies en huurders, geeft gevraagd en ongevraagd adviezen aan Alwel en de gemeente, en (indien nodig) aan andere instanties.

In 2023 vonden vier reguliere overleggen tussen Alwel en HBV Etten-Leur plaats. De HBV woonde regelmatig diverse informatieve bijeenkomsten bij. Met de HBV is intensief samengewerkt aan allerlei duurzaamheidsmaatregelen die de HBV vanuit de door ons beschikbaar gestelde budgetten financiert. Hierdoor zijn op bijna 600 huurwoningen zonnepanelen aangebracht. Ook bij de verschillende lopende duurzaamheidsprojecten zijn voor de huurders altijd twee ondersteuners van de HBV aanwezig. Zij maken deel uit van de meedenkgroep.

Tijdens de reguliere overleggen en gesprekken met Alwel kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan de orde: besteding huurderskeuzebudget, jaarlijkse huuraanpassing, klantdienstverlening, indienen en afhandelen reparatieverzoeken, overname appartementencomplexen Mooiland, tweehurenbeleid, aanpassen samenwerkingsovereenkomst Alwel, doorstroomplan, jaarverslag en jaarrekening HBV, werkplan en begroting, nieuwbouw- en onderhoudsprojecten, tijdelijke woningen, prestatieafspraken 2024, Etten-Leurse Kracht (ELK), serviceonderhoud, kwaliteitscontroles en het nieuwe ondernemingsplan van Alwel.

Huurdersadviesraad Roosendaal (HAR)

De HAR bestaat uit zes bestuursleden die de belangen behartigen van de huurders van Alwel in Roosendaal waar het gaat om algemeen beleid van Alwel. Het bestuur van de HAR voert structureel inhoudelijk overleg met Alwel en de gemeente. De HAR geeft gevraagd en ongevraagd advies.

In 2023 vonden vier reguliere vergaderingen tussen de HAR en Alwel plaats. Ook heeft de HAR deelgenomen aan diverse informatieve bijeenkomsten. In de reguliere overleggen zijn onder andere de volgende onderwerpen aan de orde gekomen: besteding huurderskeuzebudget, jaarlijkse huuraanpassing, tijdelijke huisvesting, huisvesting statushouders, prestatieafspraken met de gemeente, het proces inzake de landelijke prestatieafspraken en de daaruit voortvloeiende regiodeal en het lokaal bod, duurzaamheid, woningmarktonderzoek en klantdienstverlening. De HAR wordt door Alwel op de hoogte gehouden over diverse onderhoudsprojecten en de voortgang van het sloop- en nieuwbouwproject Josephwijk.

De HAR is met het huurderskeuzebudget een zonnepanelenproject gestart voor huurders van Alwel in Roosendaal. Daarbij is gekeken naar de huishoudens die hiervan het meeste profijt hebben en hun energielasten zo naar beneden kunnen brengen. Het project is een groot succes, er zijn meer dan 1.000 woningen voorzien van zonnepanelen.

1.9 Verhuureenheden per 31 december 2023

Deze cijfers zijn exclusief garages, winkels en kantoren.

Breda

	Woningen	Kamers onzelfstandige eenheden	Overige (inclusief woningen in verzorgingshuizen)	Totaal
In exploitatie	8.188	434	86	8.708
Nieuwbouw	0	0	0	0
Terugkoop	9	0	0	9
Aankoop	2	0	0	2
Verkoop	0	0	0	0
Sloop	0	0	0	0
Overig	1	-1	0	0

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2023 op € 577,67. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 65,03%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 693,60. Van alle woningen had 84,81% een huurprijs die lager ligt dan deze aftoppingsgrens en dit percentage behoort daarmee tot de betaalbare voorraad.

Etten-Leur

	Woningen	Kamers onzelfstandige eenheden	Overige (inclusief woningen in verzorgingshuizen)	Totaal
In exploitatie	5.263	8	328	5.599
Nieuwbouw	185	0	0	185
Terugkoop	0	0	0	0
Aankoop	0	0	0	0
Verkoop	0	0	0	0
Sloop	0	0	0	0
Overig	0	0	0	0

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2023 op € 609,24. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 62,55%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 693,60. Van alle woningen had 80,47% een huurprijs die lager ligt dan deze aftoppingsgrens en dit percentage behoort daarmee tot de betaalbare voorraad.

Roosendaal

	Woningen	Kamers onzelfstandige eenheden	Overige (inclusief woningen in verzorgingshuizen)	Totaal
In exploitatie	9.002	18	445	9.465
Nieuwbouw	26	0	0	26
Terugkoop	4	0	0	4
Verkoop	0	0	0	0
Sloop	-35	-1	0	-36
Overig	25	7	0	32

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2023 op € 582,42. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 67,24%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 693,60. Van alle woningen had 84,57% een huurprijs die lager ligt dan deze aftoppingsgrens en dit percentage behoort daarmee tot de betaalbare voorraad.

2. De woonbehoefte van nu en in de toekomst

De woningbouwproductie moet de komende jaren omhoog. Naast voorbereiding in de eigen organisatie en een actief grondbeleid vraagt dit om herijking op onze rol als opdrachtgever en samenwerkingspartner met ontwikkelaars, bouwers en beleggers.

We willen de juiste aantallen woningen op de juiste plaatsen, met de juiste kwaliteit tegen een passende prijs ontwikkelen, verwerven en aanbieden. Dat vraagt om een breed palet aan woonoplossingen. Enerzijds door het zo snel mogelijk realiseren van extra woonruimte en een goede woonruimteverdeling, anderzijds door woonruimte te realiseren en te transformeren die past bij de behoefte. Op de korte termijn leggen we het accent op het bouwen van tijdelijke en permanente woningen en het beter benutten van de schaarse ruimte. Op de langere termijn ligt onze focus op het bouwen van robuuste wijken en woningen voor de toekomst.

We verwachten in alle steden dat de behoefte aan nieuwe woonvormen aan de orde is, met name nieuwe woonvormen waarbij in de thuissituatie zware zorg geleverd kan worden. In 2023 zijn we met deze woonvorm conceptueel aan de slag gegaan in Breda, Etten-Leur en Roosendaal, vaak in geclusterde woonvormen.

Strategisch doel waar we in 2023 aan hebben bijgedragen:

Voldoende goede, betaalbare woningen in gedifferentieerde wijken, waarbij we, waar nodig, sturen op de instroom van nieuwe bewoners en een eigentijds aanbiedingsproces van woningen hebben.

Onze droom voor de komende jaren:

Woonproducten, woonconcepten en dienstverlening sluiten optimaal aan bij de gevraagde woningbehoefte. De wachttijd is maximaal een jaar en voor spoedzoekers maximaal een half jaar. We weten hoe de vraag naar woningen en woonvormen zich in de tijd ontwikkelt, anticiperen hierop en spelen hier snel en flexibel op in.

We zijn er financieel en organisatorisch op ingericht dat we een stabiele bouwstroom kunnen realiseren door de jaren heen. Daarmee kunnen we bouwen op de 'optimale' momenten.

2.1 Nieuwe woningen bouwen

We realiseren tot en met 2035 onze wensportefeuille. We voegen vooral woningen toe tot aan de eerste aftoppingsgrens (€ 647,19), in de middenhuur (tot € 1.100,-) en sociale koop (tot € 355.000,-).

In 2023 wilden we 300 woningen opleveren. Dat is niet gelukt, we hebben er 222 opgeleverd. We hebben daardoor de gewenste versnelling in de nieuwbouwopgave, via onder meer flexwoningen, niet behaald. Wel hebben we in 2023 meer woningen opgeleverd dan de afgelopen jaren en oefenen we regionaal en lokaal druk uit om de versnelling daadwerkelijk tot stand te brengen. De nieuwbouwplannen sluiten aan op de wensportefeuille: 205 woningen van de 222 vallen in de betaalbare categorie en hebben nultredenkwaliteit.

Nieuwbouw Breda

We hebben in 2023 geen nieuwbouwwoningen in Breda opgeleverd.

De volgende nieuwbouw is concreet in voorbereiding (locatie in bezit of overeenkomst getekend):

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur	Fase
Nonnenveld	8 appartementen + 1 gemeenschappe-	Transformatie van de plint onder bestaand appartementencomplex naar appartementen.	Sociale huur	De voorbereiding duurt langer dan verwacht. We leveren de woningen eind 2024 op.

	lijke ruimte			
Stationslaan	51 appartementen	Realiseren appartementen-complex op locatie oude Harley-winkel.	Sociale huur	De sloop is gestart. We hopen de woningen medio 2026 op te kunnen leveren.
Uitoord	12 appartementen	Realiseren van een nieuwbouwcomplex voor Stichting vASStgoed.	Sociale huur	Het bestemmingsplan is gewijzigd. Wel loopt er een bezwaar bij de Raad van State. Daardoor verwachten we pas in 2025 te starten met de bouw en in 2026 op te leveren.
Eureka	38 appartementen	Het appartementen-complex nemen we turn-key over.	Sociale huur	Begin 2022 hebben we de helft van de 76 sociale huurwoningen in plan Eureka gekocht. Het grondwerk is gestart. De verwachte oplevering is begin 2025.
Klavers Jansen	64 appartementen	Het appartementen-complex nemen we turn-key over.	54 sociale huur en 10 middeldure huur	We werken het project binnen een consortium verder uit en hopen de woningen in het tweede kwartaal van 2026 op te leveren.
Gageldonksestraat	24 appartementen	Realiseren 24 sociale huurappartementen in een drielaags gebouw.	Sociale huur	Begin 2022 is de bestemmingsplanprocedure gestart. De direct omwonenden zijn over het plan geïnformeerd. Er lopen bezwaren, we hopen in het voorjaar 2025 te kunnen starten met de bouw.
Baliënhoek	100 appartementen	Eerst sloop van het complex en daarna bouw van 100 appartementen.	Sociale huur	Begin 2022 zijn de bewoners geïnformeerd over de sloop en eind 2022 is het sociaal plan met de bewoners vastgesteld. De verwachte start van de bouw is in 2026.
De Mandt	25 woningen	Realiseren van 25 sociale huur-appartementen.	Sociale huur	Anterieure overeenkomst met de gemeente is getekend. Er lopen nog 7 zienswijzen tegen de aanpassing van het bestemmingsplan. Verwachte start bouw is half 2025.

Cosunpark	108 appartementen	Het appartementen-complex nemen we turn-key over.	42 sociale huur en 66 middeldure huur	De bouw is gestart in april 2023 en de complexen worden eind 2025 opgeleverd.
Gebouw C	55 studio's	Transformeren gebouw C (voormalig onderdeel stadskantoor) naar studio's voor studenten, starters en statushouders.	Sociale huur	We hebben het gebouw in het eerste kwartaal van 2024 formeel aangekocht en hopen de woningen eind 2024/begin 2025 op te leveren.
Flexwoningen Donkerstraat	92 flexwoningen	Realiseren van 92 flexwoningen in Teteringen	Sociale huur	Het haalbaarheidsonderzoek is positief afgesloten. Zodra de gemeente de geluidsproblematiek rondom de schietvereniging heeft opgelost, zullen we de flexwoningen gaan bestellen.
Flexwoningen Bredestraat	134 flexwoningen	Realiseren van 134 flexwoningen.	Sociale huur	Het haalbaarheidsonderzoek van de gemeente duurt langer dan gehoopt. We hopen in 2024 de flexwoningen te kunnen bestellen en in 2025 te plaatsen.
Totaal	711			

Nieuwbouw Etten-Leur

De volgende nieuwbouwprojecten zijn in 2023 opgeleverd:

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur	Fase
Withof /DoReMi	21 tijdelijke woningen	Tijdelijke woningen voor spoedzoekers realiseren.	Sociale huur	De woningen zijn eind 2022 geplaatst en in januari 2023 formeel opgeleverd.
Van 't Hoffstraat	70 appartementen en 5 grondgebonden woningen)	We realiseren op deze locatie nieuwbouw.	65 sociale huur en 10 app. middeldure huur	De 5 grondgebonden woningen zijn in februari 2023 opgeleverd. In september 2023 zijn de 70 appartementen opgeleverd.
Het Withof	45 appartementen	Bouw 45 appartementen op de locatie van het Withof.	Sociale huur	De appartementen zijn in februari 2023 opgeleverd.

Kloostervelden	44 appartementen	Het appartementen-complex nemen we turn-key over.	Sociale huur	De appartementen zijn in maart 2023 opgeleverd.
Totaal	185			

De volgende nieuwbouw is concreet in voorbereiding (locatie in bezit of overeenkomst getekend):

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur	Fase
Van Bergenpark	30 appartementen	Het appartementen-complex nemen we turn-key over.	Sociale huur	Op dit moment wordt het project in samenwerking met de ontwikkelaar uitgewerkt.
Tijdelijke woningen Haansberg	100 tijdelijke woningen	Realiseren van 100 tijdelijke woningen	Sociale huur	Participatie met de buurt is afgerond en de intentieovereenkomsten zijn getekend. Verwachte start van de productie van de woningen is medio 2024.
Totaal	130			

Nieuwbouw Roosendaal

De volgende nieuwbouwprojecten zijn in 2023 opgeleverd:

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur	Fase
Josephwijk	26 sociale huurwoningen en 7 Koopgarantwoningen	Zie tabel hieronder voor het volledige project.	Sociale huur en Koopgarant	Fase 1 behelst 68 woningen (58 sociale huurwoningen en 10 Koopgarantwoningen). Daarvan is een deel eind 2023 opgeleverd.
Burgemeester Prinsensingel	4 appartementen	Verbouwing van een commerciële plint naar 4 appartementen.	Sociale huur	De appartementen zijn eind 2023 opgeleverd.
Totaal	37			

De volgende nieuwbouw is concreet in voorbereiding (locatie in bezit of overeenkomst getekend):

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur	Fase
Flaviadonk	40 tijdelijke woningen	Bouw 30 studio's van 28 m ² voor 1-2 persoons-huishoudens en 10 tweekamerwoningen van 35 m ² voor éénoudergezinnen.	Sociale huur	De sloop van de oude schoollocatie is in februari 2023 afgerond. De flexwoningen zijn eind december 2023 geplaatst. Begin 2024 worden de nutsvoorzieningen aangelegd, daarna worden de woningen formeel opgeleverd.
Josephwijk	160 huurwoningen en 40	Sloop 229 woningen en	Sociale huur en	Het project wordt gerealiseerd in drie fases

	koopwoningen (zie vorige tabel voor oplevering 2023)	vervangende nieuwbouw van 200 woningen: 46 huur- en 40 koopappartementen en 114 huurappartementen.	Koopgarant	vanaf 2022 tot 2025-2026. De sloop is afgerond en 33 woningen zijn eind 2023 opgeleverd.
Jac. Vosstraat	24 appartementen	Appartementencomplex op oude KwikFit-locatie.	Sociale huur	Dit project is vertraagd. We verwachten in het vierde kwartaal van 2024 op te leveren.
Brugstraat 26	5 appartementen	Verbouwing van een maatschappelijke voorziening naar 5 appartementen.	Sociale huur	De haalbaarheid van deze verbouwing is op dit moment in onderzoek.
Aldi-locatie/Philipslaan	21 appartementen	Sloop huidige winkelpand en bouw 21 appartementen	Middel-dure huur	De bouw start naar verwachting in 2025.
Permekeplein	45 appartementen	Realiseren van nieuwbouw.	Sociale huur en middel-dure huur	Alwel heeft samen met twee andere ontwikkelaars in dit gebied een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente getekend. Op dit moment wordt het project verder uitgewerkt.
Stadsoevers Noord-West	87 woningen: 26 appartementen en 61 grondgebonden woningen	Realiseren van nieuwbouw.	Sociale en middel-dure huur, Koop-Garant en verkoop woningen	Met de gemeente is een anterieure overeenkomst getekend voor overname van de grond. Op dit moment wordt het project verder uitgewerkt.
Totaal	389			

2.2 Woonruimteverdeling

We richten het woonruimteverdeelsysteem meer in op de specifieke behoeften van bepaalde doelgroepen, vergroten de vindbaarheid van woningen en benutten data beter om daarvan te leren voor de toekomst. Daarvoor hebben we in regionaal verband in 2023 vijf projecten uitgewerkt:

- Meer verhuisbewegingen door doorstroming;
- Vergroten toerusting van het portaal voor middeninkomens;
- Inrichten gewogen loting experiment;
- Vroegtijdig oppikken van signalen waardoor minder digitaal vaardige woningzoekenden ondersteund kunnen worden;

- Aanpassen huurinkomenstabel bij woningzoekenden

We hebben vooral ingezet op doorstroming. De bedoeling hierachter is dat het een beter passende woning bij de levensfase van een bewoner of woningzoekende oplevert. Dit doen we door hem sneller dan regulier aan een andere woning te helpen via een uitzonderingspositie. Voorwaarde is dat er bij een doorstroomverhuizing altijd een huurwoning vrijkomt.

We willen het doorstromen:

- stimuleren op basis van leeftijd;
- aanbieden op basis van woontijd en/of;
- faciliteren door nieuwbouw op basis van kernbinding.

Deze verschillende aanpakken maken dat verschillende klantgroepen een kans krijgen op een doorstroom-uitzonderingspositie. Hiermee kunnen er verhuisbewegingen op gang komen.

De inschrijf- en zoektijd wordt gemeten bij de woningzoekenden die geslaagd zijn in het vinden van een woning. We stelden ons voor 2023 ten doel om de zoektijd in Etten-Leur en Roosendaal minder op te laten lopen of te stabiliseren. We zien dat de zoektijd in Breda en Roosendaal iets oploopt. De woningzoekenden die een woning hebben gekregen, hadden daarentegen wel een langere inschrijftijd in Klik voor Wonen.

Om voor een woning in Etten-Leur in aanmerking te komen, is zowel de zoektijd als de inschrijfduur gestegen. Vooral de inschrijfduur is gestegen.

In de gehele regio van Klik voor Wonen zijn in 2023 4.694 verhuringen geweest, waarvan 1.797 in Breda, 521 in Etten-Leur en 629 in Roosendaal.

Van de 106.393 woningzoekenden zijn 31.386 woningzoekenden actief op zoek naar een woning. Dat is 30%. Deze woningzoekenden reageren 1 x per 12 maanden. Als de frequentie op 1 x per maand ligt, daalt het percentage naar 18%.

Van de actief woningzoekenden komt 32% uit Breda, 6,2% uit Etten-Leur en 12,3% uit Roosendaal. In Breda zijn 35.057 woningzoekenden waarvan 28% actief, in Etten-Leur 7.863 waarvan 25% actief en in Roosendaal 13.097 waarvan 30% actief.

Onderstaande gegevens zijn opgenomen vanuit het jaarverslag Klik voor Wonen Alwel 2023.

Gemiddelde inschrijf- en zoektijd bij acceptatie in jaren verdeeld over de verdeelmodellen (exclusief bemiddelingen)

Verhuringen Alwel 2023	Gemiddelde inschrijftijd in jaren	Gemiddelde zoektijd in jaren
Inschrijfduur	8,5	2,8
Loting	1,7	1,2
Eerste reageerder	2,9	2,6
Nieuwbouw	6,6	2,1
Totaal	7,0	2,4

Inschrijftijd is de tijdsduur tussen het moment van inschrijving van een woningzoekende en het moment waarop de woningzoekende slaagt in de zoektocht naar een andere woning (woningacceptatie) en dus een nieuwe huurder wordt.

Inschrijftijd	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Alwel
Inschrijfduur	7,3	11,6	8,1	8,5
Loting	1,8	1,8	1,6	1,7
Eerste reageerder	-	2,9	-	2,9
Nieuwbouw	-	6,6	-	6,6

Zoektijd is de tijdsduur tussen de eerste reactie die een klant plaatst op een aangeboden woning (en daarmee dus actief woningzoekend wordt) en woningacceptatie.

Zoektijd	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Alwel
Inschrijfduur	3,0	3,7	2,6	3,0
Loting	1,3	1,5	1,3	1,3
Eerste reageerder	-	1,8	-	1,8
Nieuwbouw	-	3,2	-	3,1

Toewijzingen aan primaire inkomens in aantal verhuringen

Categorie	Huurprijzen	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal	Drimmelen	Moerdijk	Oosterhout
Goedkoop	= € 452,21	87	30	91		-	-	-
Betaalbaar 1-2 p hh	Vanaf € 452,21 t/m € 647,19	222	218	269		3	11	1
Betaalbaar 3+p hh	€ 647,19 en = € 693,60	19	30	40	190	-	1	-
Bereikbaar	€ 693,60 en = € 808,06	1	30	5	387	1	7	17
Vrije sector	€ 808,06	1	-	1	66	-	-	4
		565	494	625	1.709	4	21	

Alwel verhuurde daarnaast via Klik voor Kamers 143 studenteneenheden in Breda, op één na allemaal aan huishoudens met een primair inkomen.

Toewijzingen aan secundaire inkomens in aantal verhuringen

Categorie	Huurprijzen	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal	Moerdijk
Goedkoop	= € 452,21	3	3	9	15	
Betaalbaar 1-2 p hh	Vanaf € 452,21 t/m € 647,19	41	23	48	114	2
Betaalbaar 3+p hh	€ 647,19 en = € 693,60	47	10	40	98	1
Bereikbaar	€ 693,60 en = € 808,06	91	92	70	260	7
Vrije sector	€ 808,06	5	7	9	7	-
		187	135	176	508	10

2.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen

In alle gemeenten lopen afspraken over het huisvesten van bijzondere doelgroepen, bijvoorbeeld met (intramurale) zorginstellingen, maatschappelijke werk- en welzijnsorganisaties, gebiedsgerichte zorg- en veiligheidshuizen en de gemeenten. We besteden hieraan een deel van onze vrijkomende woningen.

Vorrangsregelingen

De drie Bredase corporaties (Alwel, WonenBreburch en Laurentius) hebben in 2023 67 woningen aangeboden voor de uitstroom van voorzieningen van maatschappelijke organisaties. Voor onze vestiging in Breda betrof dat 16 woningen. In Etten-Leur is er slechts voor drie woningen gebruik gemaakt van de voorrangsregeling die met GGZ en SMO is afgesproken. In Roosendaal is er 56 keer een woning ingezet voor effectuering van de Regionale Voorrangsregeling en doorstroming via maatschappelijke projecten zoals 4@ll.

Statushouders

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders is in Roosendaal exact gehaald. Er zijn 95 personen gehuisvest in 49 aangeboden woningen. Voor Etten-Leur behaalden we de mijlpaal in de eerste week van 2024. In Breda hebben we de taakstelling niet gehaald. Deze bedroeg inclusief achterstand 250 personen waarvan er 153 gehuisvest zijn. In januari 2024 zijn we met een achterstand van 97 personen begonnen. Omdat er in oktober 2023 onvoldoende koppelingen aan de gemeente Breda waren, geeft de provincie de beoordeling 'niet gehaald, doch verschoonbaar'.

Totaal aantal aangeboden woningen:

- Breda (Alwel, WonenBreburch en Laurentius): 112 woningen voor 309 personen
- Alwel Breda: 34 woningen voor 67 personen
- Etten-Leur: 37 woningen voor 64 personen
- Roosendaal: 49 woningen voor 95 personen.

Maatwerkoplossingen

Een groeiend deel van onze huurders wordt kwetsbaarder en heeft maatwerk nodig. Onze doelgroep verandert. Ook wonen mensen langer zelfstandig en dat heeft gevolgen voor de woning en de wijk, maar ook voor de doorstroming van huurders naar een passende woning. Hierbij kijken we of huurders kunnen ruilen of doorschuiven om zo aan een passende woning te komen.

Onze maatwerkadviseurs komen vaak in beeld als het gaat om huisvesting van deze doelgroep. Ook brengen ze huurders indien nodig in contact met de juiste hulpverlener. Ze werken veel samen met instanties en partners zoals de gemeente, maatschappelijk werk, Wmo-adviseurs of GGZ.

De maatwerkcasussen blijven onverminderd binnenstromen, meer mensen weten ons te vinden en onze hulp in te schakelen. In 2023 hebben we 324 maatwerkcasussen in Breda, 194 in Etten-Leur en 194 in Roosendaal afgerond. Soms resulteert dat in een verhuizing, soms alleen in een advies. Het aantal casussen dat eind 2023 nog liep, bedraagt in Breda 35, in Etten-Leur 57 en in Roosendaal 28.

2.4 Woningen aankopen

We kopen actief woningen aan die we weer verhuren vanuit de betaalbare voorraad. Dit zijn woningen waarvoor Alwel kooprecht heeft (Koopgarant).

De totale terugkoop via Koopgarant bedraagt 20 woningen. We hebben 13 woningen weer in de verhuur opgenomen en 7 woningen hebben we doorverkocht met Koopgarant (deze waren op 31 december nog niet allemaal getransporteerd).

Daarnaast hebben we twee woningen aangekocht die ooit regulier verkocht waren. Deze woningen zijn in de verhuur genomen.

2.5 Verkoop van woningen

In ons bestaand bezit verkopen we zo beperkt mogelijk woningen. De woningen die we verkopen, passen op lange termijn niet in onze portefeuillestrategie.

De woningen die we verkopen zijn vooral eengezinswoningen in hogere huurprijsklassen die alleen te koop komen als deze door het vertrek van huurders vrijkomen.

Gemeente	Totaal aantal geplande verkopen	Aantal verkocht
Breda	14	Totaal aantal verkopen: 4 4 doorverkopen in Koopgarant. Er zijn geen eenheden uit Koopgarant regulier (zonder korting) doorverkocht.
Etten-Leur	6	Totaal aantal verkopen: 4 waarvan er 3 zijn doorverkocht met Koopgarant en 0 doorverkoop van Koopstart. Daarnaast is er 1 Koopgoedkoop-contracten afgekocht.
Roosendaal	2	Totaal aantal verkopen: 0
Alwel Diensten B.V.	1	Totaal aantal verkopen: 3 1 doorverkoop in Koopgarant en er zijn 2 Koopgoedkoop-contracten afgekocht.

Vanwege de druk op de woningmarkt is de verkoopvijver vanaf eind 2021 teruggebracht. Vanwege de investeringsplannen voor de komende jaren is er weer een verkoopvijver gecreëerd en zullen vanaf 2025 woningen bij mutatie worden verkocht. Het verkoopbeleid omtrent koopgarantwoningen is niet gewijzigd: in nieuwbouwprojecten bouwen en verkopen we koopgarantwoningen en in bepaalde aandachtswijken zetten we koopgarantwoningen (na aankoop) weer in de verkoop.

3. Betaalbaar wonen

Betaalbaar wonen is altijd al een van onze kerntaken en daarmee een prioriteit geweest. We zetten fors in op beschikbaarheid van betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen, betaalbare woonlasten en het voorkomen van huurschulden. We benaderen betaalbaarheid in samenhang met beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid.

Met de stijgende inflatie en energieprijzen wordt het dagelijks leven voor veel huurders onbetaalbaar. Woningcorporaties kunnen dit leed niet volledig oplossen, maar wel verzachten door de huurprijzen van sociale huurwoningen betaalbaar te houden en de jaarlijkse huuraanpassing te matigen. We volgen hierin de landelijke prestatieafspraken en bieden ondersteuning bij (het voorkomen van) huurachterstanden. Ook minimaliseren we het aantal huissuitzettingen.

Mocht een huurder in de knel komen bij het betalen van de huur, dan passen we maatwerk toe en grijpen snel in. We hebben persoonlijk contact met onze huurders en maken afspraken, zodat er geen grotere achterstanden ontstaan.

Strategisch doel waar we in 2023 aan hebben bijgedragen:

Iedereen is zijn woonlasten de baas.

Onze droom voor de komende jaren:

Als je bij Alwel woont, woon je in een woning die betaalbaar is en past bij jouw inkomen, van minima tot middeninkomen. Onze buurten en wijken hebben een evenwichtige en gedifferentieerde samenstelling.

Bewoners hebben minder betaalarisico's. Huurachterstanden en ontruiming zijn tot een minimum beperkt.

3.1 Portefeuillestrategie

We zetten ons in voor een samenhangende strategie per stad om tot evenwichtige en veerkrachtige wijken te komen. We lagen in 2023 op koers met de realisatie van de wensportefeuille in aantal, typologie, kwaliteit en verduurzaming. We gaan voor een langetermijnprogramma van ongeveer 3.800 woningen tot 2038 met een netto-uitbreiding van ongeveer 2.500 woningen. We willen een bouwtempo van gemiddeld 300 woningen per jaar realiseren. Om dat waar te maken, hebben we voldoende grondposities nodig.

De nieuwe wensportefeuille is in 2023 vastgesteld. Deze is tot stand gekomen door de prognoses in de woningmarktonderzoeken in combinatie met het bod dat per vestiging is gedaan op de Nationale Prestatieafspraken. Hierbij voorzien we een extra woningbehoefte van ongeveer 3.800 woningen tot 2038.

Met de eenmalige huurverlaging per 1 juli 2023 hebben huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum een huurverlaging naar € 575,03 gehad, waardoor voor hen de betaalbaarheid is toegenomen. Dit leidt tot een grote groei van woningen in de categorie tot de eerste aftoppingsgrens (€ 647,19 prijspeil 2023). Ook in de toekomst moeten we voldoende woningen in deze huurprijsklasse behouden. De groei vindt namelijk vooral plaats in de primaire doelgroep van één- of tweepersoonshuishoudens. Ook de middeninkomens blijven behoefte houden aan betaalbare woningen, ook daaraan komen we tegemoet.

Voor de uitbreiding van de woningvoorraad geldt dat we woningen in alle huurprijsklassen toevoegen, maar vooral tot aan de eerste aftoppingsgrens (€ 575,04 tot € 647,19) en net boven de liberalisatiegrens (€ 809,- tot € 1.100,- prijspeil 2023).

Wensportefeuille

De wensportefeuille 2038 ziet er als volgt uit:

Breda	01-01-2023	Groei	Wens 2038
Goedkoop	1.298	14	1.312
Betaalbaar 1-2 pp hh	4.595	649	5.244
Betaalbaar 3 pp hh	1.135	112	1.247
Bereikbaar	970	196	1.166
Vrije sector 1	194	435	629
Vrije sector 2	3	-3	0
Totaal	8.195	1.403	9.598

Etten-Leur	01-01-2023	Groei	Wens 2038
Goedkoop	587	-69	518
Betaalbaar 1-2 pp hh	2.636	704	3.340
Betaalbaar 3 pp hh	942	-139	803
Bereikbaar	763	273	1.063
Vrije sector 1	138	432	570
Vrije sector 2	25	-25	0
Totaal	5.091	1.175	6.266

Roosendaal	01-01-2023	Groei	Wens 2038
Goedkoop	1.595	12	1.607
Betaalbaar 1-2 pp hh	4.492	562	5.054
Betaalbaar 3 pp hh	1.554	98	1.652
Bereikbaar	1.132	171	1.303
Vrije sector 1	235	393	628
Vrije sector 2	14	-14	0
Totaal	9.022	1.222	10.244

Naast de groei in het aantal woningen zijn in de portefeuillestrategie ook op andere thema's doelstellingen voor 2038 geformuleerd. We hebben een grote verduurzamingsopgave en volgen daarin de landelijke kaders. Daarnaast is de ambitie voor woningen met nultredekwiteit, één/tweeslaapkamers, en inkomens- en huurprijsdifferentiatie opgeschroefd.

In de portefeuillestrategie zijn de doelstellingen middels diverse scenario's doorgerekend naar 2038. De ambitie is hoog, maar haalbaar als we de opgave integraal aanpakken en naar nieuwe oplossingen blijven zoeken. Financieel gezien kunnen we met deze doelstellingen de komende 10 jaar vooruit.

In 2023 hebben we in beide regio's SRBT (Stedelijke Regio Breda-Tilburg en West-Brabant West) stappen gezet in de samenwerking door het sluiten van regionale woondeals. Deze komen voort uit de Nationale Prestatieafspraken en stimuleren gemeenten en corporaties om in regionaal verband te werken aan de grote tekorten op de (sociale) woningmarkt.

Middeninkomens

Daar waar de markt het niet oppakt, willen en kunnen we een actieve rol spelen om mensen met een middeninkomen een woning te bieden. Vooral in Breda is de vraag het hoogst. Dit doen we ook om voor meer differentiatie in wijken of woongebouwen te zorgen. In sommige buurten is het aanbod van woningen en de toestroom van lage inkomens te eenzijdig opgebouwd. Het bieden van woonkansen voor middeninkomens kan die eenzijdigheid doorbreken.

Voor de komende jaren stellen we daarom de lokale vrije toewijzingsruimte vast op 15% om zo te kunnen sturen op een evenwichtiger spreiding van inkomensgroepen. Deze vrije toewijzingsruimte is in alle drie de steden in de prestatieafspraken opgenomen.

3.2 Prestatieafspraken

In alle drie de steden is een intensieve overleg- en samenwerkingscultuur. Prestatieafspraken komen tot stand in de driehoek van gemeente, huurdersverenigingen en Alwel. Dit zijn levendige en waardevolle overleggen. In alle gemeenten werken we de prestatieafspraken uit in zogenaamde jaarschijven. Nagenoeg alle prestaties zijn daarin belegd.

Op volkshuisvestelijk gebied is er veel gaande. De maatschappij verandert en dat moeten we goed monitoren, en dus verwerken in actuele, gezamenlijke afspraken. Het vraagstuk wonen is dringend. De prestatieafspraken betreffen overigens niet alleen de portefeuillestrategie, maar ook andere beleidsthema's, zoals leefbaarheid, wijkontwikkeling, duurzaamheid en wonen, welzijn en zorg.

De Alliantie Breda

De jarenlange samenwerking op het gebied van prestatieafspraken tussen de huurdersorganisatie, de gemeente, Alwel, WonenBreda en Laurentius verloopt al jaren naar wens. De belangrijkste speerpunten die in de prestatieafspraken tot en met 2023 zijn vastgelegd, gaan over versnelling van de bouwopgave, wonen en zorg, betaalbaarheid van wonen, leefbaarheid van wijken, vormgeven van de energietransitie en wijkveiligheid. Voor de nieuwe Alliantie 2024-2028 hebben we wederom afspraken gemaakt om integraal de inzet in de wijken te bepalen voor de komende vier jaar. We leggen deze afspraken in 2024 vast.

We voeren het gesprek over hoe we de schaarse woningen verdelen, welk deel naar kwetsbare doelgroepen gaat en welk deel we juist voor andere doelgroepen reserveren. Een meer gevarieerde samenstelling van de wijken dus. Ook zit er veel nieuwbouw in de planning. De komende vijf jaar leveren we ongeveer 1.400 woningen op. We sturen structureel op 30% sociale huur van alle nieuwbouw in Breda en de realisatie van een groot aantal tijdelijke huurwoningen.

Op het gebied van leefbaarheid zetten we stappen en maken we langjarige afspraken in het programma Verbeter Breda, de lokale vertaling van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid waar Breda Noord voor in aanmerking komt (zie hoofdstuk 6).

Prestatieafspraken Etten-Leur

In Etten-Leur hebben we vooral gewerkt aan locaties voor tijdelijk wonen en de woningbouwproductie na 2024. Samen met de gemeente maken we afspraken over voldoende aanbod voor de doelgroepen, nieuwbouw, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van het bezit, wonen en zorg, leefbaarheid en dienstverlening.

We maken ieder jaar onze jaarschijf. In 2023 hebben we ons bod in het kader van de Nationale Prestatieafspraken besproken met de HBV, uitgebracht en samen met de gemeente bekrachtigd. Dit bod is langjarig. We blijven bouwen, zowel op de korte als lange termijn en voegen tijdelijke woningen toe. Ook kijken we naar het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Hiermee brengen we meer balans in de verdeling van de huisvesting van reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen. We bepalen samen met de gemeente welke wijken onze aandacht nodig hebben. Etten-Leur is een gedifferentieerde stad en onze wijkaanpak is daarop afgestemd. De begeleiding van kwetsbare bewoners verloopt goed. We richten ons steeds meer op het kunnen leveren van langdurige zware zorg in de wijken.

Alle afspraken zijn in een constructief overleg tussen de gemeente, de huurdersorganisatie en Alwel tot stand gekomen. Elk trimester wordt door de partijen een voortgangsrapportage gemaakt om de nakoming van de afspraken te monitoren en waar nodig bij te sturen. Verreweg de meeste afspraken zijn in 2023 nagekomen.

Woonagenda en Woonconvenant Roosendaal

In het kader van de prestatieafspraken in de Woonagenda en het Woonconvenant, dat in februari 2022 getekend is, brengen de huurdersorganisatie, de gemeente, Stadlander en Alwel elk jaar een jaarschijf uit waarin concrete werkzaamheden en activiteiten benoemd worden op de gebieden organisatie, samenwerking, wonen, zorg, welzijn, vitale wijken en vitale dorpen.

De focus ligt op het uitbreiden van voldoende betaalbare voorraad, de ketenaanpak op armoedebestrijding, de aanpak van verwarde personen, het bedienen van de doelgroep senioren en het versterken van de vitaliteit en kracht van de Roosendaalse wijken en dorpen. Accenten voor de toekomst zijn transformatie van de woningvoorraad (minder grote eengezinswoningen, meer kleine appartementen) en vormgeven van de energietransitie, leefbare wijken en buurten en het vaststellen van de zorgbehoefte in relatie tot wonen. Op basis van de wensportefeuille bouwen we de komende jaren ongeveer 1.200 woningen.

Voor de jaarschijf van 2023 hebben we verbinding gelegd met het lokale bod op basis van de Nationale Prestatieafspraken en de regiodeal. In het programma Ons Roosendaal, dat voortkomt uit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, werken we aan de leefbaarheid en veiligheid in Westrand, Kalsdonk, Langdonk, het oude centrum en Kroeven (zie hoofdstuk 6).

3.3 Huurprijsaanpassing

We voeren ieder jaar een gematigde huurverhoging door. We handhaven de aantallen woningen in diverse prijsklassen. In Etten-Leur experimenteren we met tweehurenbeleid.

Voor de huurprijsaanpassing van 2023 is de CAO-stijging (= 3,1%) de basis geworden. Dit heeft ertoe geleid dat we per 1 juli 2023 een huurverhoging hebben doorgevoerd van 2,6% (-/- 0,5%) voor de DAEB-woningen en 4,1% (+ 1%) voor de niet-DAEB-woningen. Daarnaast is er een huurverlaging van toepassing voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het minimuminkomen. In totaal heeft bij 6.493 woningen (29,6% van de voorraad) een eenmalige huurverlaging naar € 575,03 plaatsgevonden. De gemiddelde huurverlaging betreft € 54,42 per maand.

3.4 Meer gedifferentieerde wijken

We zien concentraties van kwetsbare huurders in wijken ontstaan. Door het passend toewijzen hadden huurders met de laagste inkomens de afgelopen jaren de grootste kans op een woning. De secundaire doelgroep en middeninkomens hadden juist minder kans. Veel middeninkomens waren aangewezen op de dure particuliere huurmarkt.

Mede hierdoor is er sprake van een te eenzijdige opbouw van wijken en buurten, met regelmatig concentraties van kwetsbare doelgroepen. We sturen daarom op meer differentiatie door meer spreiding van doelgroepen. Zo brengen we wijken meer in balans. Uitgangspunt is dat we in elke wijk voor elk wat wils bieden. Dat doen we door te bouwen voor diverse doelgroepen van minima tot middeninkomens en de instroom in bestaande wijken aan te passen met een diverse woonruimteverdeling en prijsstelling op maat.

Tweehurenbeleid Etten-Leur

Eind 2022 zijn we in dit kader gestart met een pilot tweehurenbeleid in Etten-Leur, waarbij we verschillende huurprijzen voor verschillende doelgroepen hanteren. De huur is afhankelijk van de hoogte van het inkomen.

We verhuren onze woningen voor maximaal 77% van de huurprijs die we zouden mogen vragen. Maar als daarmee de woning te duur blijft voor de nieuwe huurder, dan toppen we af op één van de huurtoeslaggrenzen. Dit doen we alleen voor onze sociale huurwoningen met een minimale huur van € 500,-.

Vrije toewijzingsruimte

We stellen de lokale vrije toewijzingsruimte vast op 15% vast om zo te kunnen sturen op een evenwichtige spreiding van inkomensgroepen over de steden en wijken, en de kansen voor lage middeninkomens te vergroten.

In 2023 hebben we 1.709 woningen verhuurd waarvan 1.643 in de sociale huur. Hiervan zijn 101 woningen aan midden en hogere inkomens verhuurd: 6 %.

3.5 Oog voor energielasten

Energiearmoede is een heel actueel vraagstuk. Energielasten nemen een steeds grotere hap uit het huishoudinkomen. We zijn als corporatie verantwoordelijk voor de energieprestatie van onze woningen. Op de energielasten en het bewonersgedrag hebben we geen invloed. Wel lobbyen we met onze partners voor zo laag mogelijke tarieven. Verder proberen we samen met onze huurdersorganisaties bewoners bewust te maken van energiezuinig gedrag. In 2023 hebben we bij isolerende maatregelen geen huurverhoging doorberekend. We ontruimen geen huurder op basis van betalingsachterstand als gevolg van het niet kunnen betalen van de energiekosten. Met hen spreken we betalingsregelingen af.

We willen een adequate bijdrage leveren aan het tegengaan hiervan. We zetten flink in op verduurzaming van onze woningen (zie hoofdstuk 4) en zetten energiecoaches in. Ook hebben we een subsidieaanvraag voor de Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluitingen (TTB) ingediend. De TTB verlaagt de energiekosten van bewoners die geen eigen energieaansluiting hebben en daardoor niet (genoeg) hebben kunnen profiteren van het prijsplafond voor kleingebruikers. Voor 1.859 woningen in 72 complexen hebben we tegemoetkoming aangevraagd. De totale tegemoetkoming bedraagt € 1,7 miljoen. Deze komt ten goede aan de huurders.

Ook maken we het voor huurders mogelijk om op een andere manier aan extra inkomsten te komen, bijvoorbeeld met het project Onder de Pannen en de hospitaregeling in Breda. Onder de noemer van het landelijke project Onder de Pannen kunnen huurders in Breda en Etten-Leur een leegstaande kamer verhuren aan iemand die tijdelijk geen woonruimte heeft. Daar staat een vergoeding tegenover. De hospitaregeling in Breda maakt het huurders mogelijk om bijvoorbeeld een student te laten inwonen.

3.6 Huurachterstanden en ontruiming

We streven ernaar dat bewoners minder betaalarisico's hebben. We beperken huurachterstanden en ontruiming tot een minimum. In 2026 willen we geen ontruiming meer hebben door huurachterstand. De huurachterstand in 2026 is dan afgenomen naar 1%.

Huurachterstanden

De totale huurachterstand over 2023 is 1,25% (in 2022: 1,45%). Dit is in lijn met het gestelde doel.

We zitten kort op huurachterstanden en bieden betalingsregelingen aan, gaan (preventief) op huisbezoek en schakelen schuldhulpverlening of andere maatschappelijke partners in om ondersteuning te bieden. In het project Vroeg eropaf werken we samen met de gemeente, maatschappelijk werk, energiebedrijven, zorgverzekeringen en de regionale belastingsamenwerking. Doel is om zo vroeg mogelijk schulden bij bewoners op te sporen en er samen voor te zorgen dat deze niet onnodig ver oplopen. Ook evalueren we regelmatig samenwerkingen en initiëren of participeren in nieuwe samenwerkingen, bijvoorbeeld Signalering+ in Breda.

Wanneer we bij de bewoner, die nog geen huurachterstand heeft, tijdens een huisbezoek of gesprek signaleren dat hij in de knel dreigt te komen, gaan we ook aan de slag. We hebben in 2023 onze dienstverlening hierop uitgebreid met 1 fte.

Huisuitzettingen

We streven in principe naar nul huisuitzettingen, tenzij er sprake is van ondermijning, criminaliteit, drugs of huurachterstanden waarbij afspraken structureel niet nagekomen worden of hulpverlening wordt geweigerd. In het geval van criminele activiteiten hanteren we een zero tolerance beleid.

Er zijn 12 woningen ontruimd op basis van huurachterstand. Dat aantal is gelijk aan de ontruiming in 2022. In Breda ging het om vijf woningen, in Etten-Leur om drie en in Roosendaal om vier. Hiervan was er bij de helft een andere dringende reden om te ontruimen, namelijk overlast of woonfraude. We blijven alle aanzeggingen tot ontruiming intern en extern nauwkeurig voorbespreken om zo de

daadwerkelijke ontruiming te voorkomen.

Onze aandacht voor het huurincassoproces van de afgelopen jaren levert onderstaand resultaat op:

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Breda	5	4	3	2	8	14	20	23
Etten-Leur	3	0	4	2	5	3	8	8
Roosendaal	4	8	12	8	24	19	10	35
Totaal	12	12	19	12	37	36	38	66

*In 2020 hadden we een tijdelijke ontruimingsstop vanwege corona

We merken dat we steeds vaker van doen hebben met complexe overlastsituaties. Niet altijd is de zorg hiervoor toereikend of weigert de huurder zorg of hulp te aanvaarden. Als verhuurder hebben we dan nog maar één mogelijkheid en dat is om de rechter te vragen de huurovereenkomst te ontbinden. We vinden dat we zeker een belangrijke rol hebben in het huisvesten van kwetsbare mensen, waaronder personen met verward gedrag. We vinden echter ook dat we bij overlast het belang van de omwonenden moeten afwegen tegen het belang van huisvesting van mensen met een gedragsprobleem.

4. Verduurzaming

Corporaties hebben een belangrijke rol in de energietransitie. We benaderen verduurzaming vanuit het oogpunt van betaalbaarheid, milieu en comfort. Daarbij hebben we aandacht voor isolatie, inzet van duurzame energiebronnen en een efficiënt gebruik daarvan. We helpen klimaatverandering tegen te gaan en zorgen er tegelijkertijd voor dat onze woningen bestand zijn tegen de gevolgen van het veranderende klimaat.

Met stijgende energieprijzen is de noodzaak voor verduurzaming nog sterker dan voorheen. Voor huurders draagt dit bij aan de betaalbaarheid van het wonen. Maar duurzaamheid is natuurlijk ook belangrijk voor het milieu en het wooncomfort. We zetten dan ook extra in op verduurzaming en volgen daarbij de landelijke prestatieafspraken.

Strategisch doel waar we in 2023 aan hebben bijgedragen:

Meters maken in verduurzaming.

Onze droom voor de komende jaren:

Een betaalbare aardgasvrije, natuurinclusieve, klimaatbestendige en circulaire woning voor iedereen die daarvoor een beroep op ons doet.

Bewoners maken duurzame keuzes en kunnen zelf duurzaam energie opwekken.

4.1 Initiatieven op het gebied van verduurzaming

Verduurzaming

We zetten hoog in op verduurzaming van ons woningbezit. Verduurzamen doen we in ieder geval als we groot onderhoud uitvoeren door woningen goed te isoleren, kierdichting toe te passen en te voorzien van een passend energiezuinig ventilatiesysteem. We hebben ook oog voor het verduurzamen van de warmtevraag, waarbij het belangrijk is dat bij het opwekken van warmte in de woning geen CO₂ wordt geproduceerd. Dat doen we onder andere door woningen aan te sluiten op een duurzaam warmtenet. We verbreden onze duurzaamheidsaanpak bij mutatie, onderhoud en nieuwbouw op basis van de uitgangspunten voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit.

Bij mutatie bereiden we woningen alvast voor op een toekomst zonder aardgas. Bij zoveel mogelijk woningen vervangen we het kookgas door een elektrische kookaansluiting. Zo dragen we bij aan het tegengaan van klimaatverandering.

Ook zetten we behoorlijke stappen om ons verder te kunnen ontwikkelen op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusief wonen.

Circulariteit

Onze aannemers kijken bij sloop kritisch naar het hergebruik van materialen voor andere projecten. Dat is bij onze projecten inmiddels de norm. Ook hebben we in 2023 een complex geheel elektrisch gesloopt, daarmee zijn we één van de eersten in Nederland.

We investeren in kennisontwikkeling binnen onze organisatie. Samen met WonenBredburg, Laurentius en de gemeente Breda organiseerden we een symposium als aftrap van de Expo Circulair Bouwen: The Exploded View. De expositie had als doel de kennis over circulair bouwen te vergroten en medewerkers van de betrokken organisaties uit te dagen om opnieuw te kijken naar het ontwerpen en (ver)bouwen van woningen.

Biobased bouwen

We maken gefaseerd de overstap van het gebruik van traditionele bouwmaterialen naar biobased materialen, liefst uit lokale ketens. Deze lokale ketens worden door Building Balance opgezet en de materialen uit deze ketens worden door corporaties toegepast in reeds geplande renovatie en nieuwbouw.

Vergroening

We moeten ons aanpassen aan een veranderd klimaat met hetere zomers, droogte en extremere neerslag. In het kader van klimaatadaptatie en biodiversiteit werken we samen met gemeenten aan het vergroenen van onze buurten. In 2023 hebben we samen met WonenBreburch, Laurentius, de gemeente Breda en de huurdersverenigingen de gezamenlijke aanpak bij nieuwbouw en groot onderhoud in kaart gebracht op basis van bestaande (wettelijke) kaders en ambities.

Binnen onze organisatie kijken we specifiek naar het vergroenen van privétuinen, gemeenschappelijke tuinen en het bomenbeleid. In 2024 stellen we hiervoor ons beleid vast. In een aantal complexen hebben we onderzoek gedaan naar hitteklachten. Het vergroenen van de omgeving en de woning zelf draagt bij aan het tegengaan van hittestress, maar dat is niet altijd genoeg. We werken toe naar een algemeen beleid over omgaan met hitteproblematiek.

Bij het VvE-complex aan de Vuchtstraat in Breda hebben we in november 2023 samen met bewoners de eerste urban rewilding-terreinontwikkeling gerealiseerd. Bij de (her)aanleg van de gemeenschappelijke tuin van het complex staan de natuur en haar natuurlijke processen centraal. Hiermee dragen we bij aan een rijkere, levendigere en gezondere stedelijke ecologie.

Budget duurzaamheid

Ook binnen onze organisatie ontwikkelen we meer bewustzijn voor een groene mindset en bedrijfsvoering. Medewerkers hadden in 2023 € 750,- te besteden aan het verduurzamen van hun huis of tuin. In totaal hebben 227 medewerkers gebruik gemaakt van deze regeling, dat is 76%.

4.2 Onderhoud, renovatie en verduurzaming

Tot en met 2026 willen we het aantal E-, F- en G-labels halveren ten opzichte van 2022 (toen waren dat nog ongeveer 2.600 woningen). Voor 2023 stelden we ons ten doel om 392 woningen verduurzaamd op te leveren en de N=1 aanpak werkend te hebben. We hebben in 2023 232 woningen opgeleverd waarbij we ook duurzaamheidsingrepen hebben doorgevoerd.

Ondertussen loopt het project dat we N=1 noemen. Dat is onze aanpak van lage energielabels (E/F/G) bij woningen die niet via normale onderhoudsprojecten worden aangepakt. Met dit project pakken we tot en met 2026 160 individuele en verspreide woningen aan. In 2023 zijn we gestart met deze N=1 aanpak in Etten-Leur. Er is een vaste partner/aannemer geselecteerd en met deze partner zijn we op zoek gegaan naar de juiste aanpak om deze N=1 woningen te verduurzamen.

In de praktijk blijkt het nog lastig te zijn om dit op een efficiënte manier te doen. We zijn met de eerste woningen begonnen, maar zitten bij dit project nog wel in de opstartfase. Met de lessen die we hebben opgedaan in 2023 hopen we in 2024 een inhaalslag te kunnen maken.

We hebben daarnaast in 2023 bij 219 woningen isolatieglas geplaatst en bij 715 woningen via mutatieonderhoud de kookfunctie geëlektrificeerd.

Breda

We hebben in Breda geen woningen opgeleverd.

Naam project	Aantal	Labelstap	Doel en status
In uitvoering/voorbereiding:	187		
Nieuwe Dieststraat	40	geen	Dit complex zou op het warmtenet worden aangesloten. Vanwege de investeringsstop bij Ennatuurlijk was dit geen optie meer en zijn de onderhoudswerkzaamheden overgedragen aan ons team planmatig onderhoud. Deze werkzaamheden worden in het eerste kwartaal van 2024 afgerond.
Biesdonk Cluster 10080	107	n.t.b.	In de wijk Biesdonk is afgelopen jaar het enkelglas vervangen voor HR++ glas. Er wordt vanaf 2025 een verduurzamingsproject opgestart om bij het eerste complex alle woningen gasloos te krijgen. De woningen zijn reeds aangesloten op het warmtenet.
De Balk	23	n.t.b.	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzamen van het complex.
Steenbergen	17	van E, F of G naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 17 grondgebonden woningen met bouwjaar 1964. In 2023 is dit project voorbereid en in 2024 willen we starten met de uitvoering

Etten-Leur

Naam project	Aantal	Labelstap	Doel en status
De Grient fase 2	51	Van C naar A	In 2022 zijn 24 woningen opgeleverd en in 2023 zijn de overige 51 van de in totaal 75 woningen opgeleverd
Opgeleverd:	51		
In uitvoering/voorbereiding:	257		
HAT-complexen Grauwe Polder	69	van C naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 69 HAT-woningen. Bij alle deelcomplexen hebben we een kwalitatieve meerderheid van 70% behaald. We zijn gestart met de uitvoering van het eerste blok en dat loopt voorspoedig. De woningen worden in het tweede kwartaal van 2024 opgeleverd.
50 eengezins- en 5 nultredenwoningen Grauwe Polder	55	van C/D naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 50 eengezinswoningen en 5

			nultredenwoningen in de wijk Grauwe Polder. De woningen worden in 2025 opgeleverd
Centrum West	133	van E/F naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 133 eengezinswoningen.

Roosendaal

Naam project	Aantal	Labelstap	Status
Langdonk	123	naar label A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van de complexen (Langdonk, Elisadonk en Reginadonk) van de in totaal 564 grondgebonden woningen in Langdonk.
Sint Lucasplein	54	van D-F naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 54 appartementen. De woningen zijn volgens planning eind 2023 opgeleverd.
Laan van België	4 + bedrijfsruimte	van C naar A	Groot onderhoud en verduurzamen van de bedrijfsruimte en de vier woningen die verhuurd worden aan de GGZ.
Opgeleverd:	181		
In uitvoering/voorbereiding:	606		
Langdonk	184	naar label A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van de laatste vier complexen. Op dit moment wordt gewerkt aan complex 609 (113 woningen). Het laatste complex zal begin 2025 opgeleverd worden.
Burgemeester Prinsensingel	32	van B, C of D naar label A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 32 appartementen. Het project is in 2023 bijna afgerond, maar vanwege het slechte weer in december 2023 zijn de laatste werkzaamheden uitgesteld.
Bergrand	32	van C/D naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 32 kleinschalige appartementen. Het project is in 2023 bijna afgerond, maar vanwege het slechte weer in december 2023 zijn de laatste werkzaamheden uitgesteld.
Desmijndijk/Diamantdijk	145	van B/C naar A+/A++	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 133 grondgebonden woningen en 12 appartementen. De verwachte start van de werkzaamheden is in september 2024.

Kalsdonk	213	Van E, F of G naar A	Nadat de renovatie van onze woningen in de wijk Langdonk klaar is, stappen we met de wijkaanpak over naar de wijk Kalsdonk waar we in 2025 starten.
----------	-----	----------------------	---

4.3 Inzet op bewustwording duurzaamheid en energieverbruik

We zetten in op de bewustwording bij huurders op duurzaamheid en het energieverbruik. Bewoners weten wat ze van ons kunnen verwachten over verwarmen, koelen en ventileren van woningen. Ook weten bewoners wat we van hen verwachten. Een nieuwe installatietechniek in de woning vraagt vaak ook ander gedrag van de huurder.

Binnen samenwerkingsverband Lente zijn we daarom gestart met 'Een goed gebruik', een project waarin we huurders gericht en beter informeren over het juiste gebruik van installaties. Er ligt een uitgewerkt communicatieconcept met bijbehorende communicatiemiddelen. Deze worden in een pilot bij drie Lente-corporaties getest. Het Centrum voor Woononderzoek is hierbij betrokken voor het uitvoeren van een nulmeting onder huurders en het monitoren van de effecten tussentijds, en aan het eind van de pilot. Op basis van de resultaten uit de pilot en de evaluatie stellen we een implementatieplan op.

5. Wonen met zorg

We zien een toename van huurders met een zorgvraag. Daarom geven we wonen en zorg in de wijk de komende jaren meer aandacht. Zo vergrijsst de bevolking in ons werkgebied: meer senioren, die bovendien steeds ouder worden en langer zelfstandig thuis blijven wonen, al dan niet met een zorgvraag. Door het organiseren van een ondersteunend buurtnetwerk kunnen we de zorg uitstellen die geleverd moet worden door professionals. Daar is steeds meer een tekort aan. We moeten de zorg efficiënter organiseren en we zien dat geclusterde huisvesting van mensen met een (zware) zorgvraag nodig is.

Daarbij kijken we naar nieuwbouw, maar zeker ook naar de bestaande voorraad. We voegen in iedere stad zorgclusters toe voor verpleegzorg thuis, maar ook voor GGZ-zorg thuis. We hebben te maken met een groeiende instroom van mensen die vragen om zorg en/of begeleiding, zoals mensen die uitstromen uit de GGZ, maatschappelijke opvang, beschermd wonen en statushouders.

In totaal gaat het om ongeveer 500 woningen tot 2030. Specifiek kijken we naar clustering van woningen, zodat zorg goed en efficiënt geleverd kan worden.

Doordat we als samenleving meer gaan participeren in het bieden van ondersteuning, zorg en begeleiding is het sturen op gemeenschapsvorming belangrijk. Aanvullende voorzieningen, zoals een ontmoetingsruimte en het sturen op informele ontmoetingen zijn instrumenten waarop we in 2023 hebben ingezet.

Op het gebied van wonen met zorg maken we onderscheid tussen onze vastgoedrol en dienstverleningsrol.

Strategische doel waar we in 2023 aan hebben bijgedragen:

De wijk is voor alle bewoners een fijne plek om goed te wonen. Ook of juist voor bewoners die wat meer kwetsbaar zijn dan andere bewoners is een fijne woonplek erg van belang.

Onze droom voor de komende jaren:

Een woning is het fundament waarop mensen hun leven vormgeven. Dat geldt voor mensen die kwetsbaar zijn in het bijzonder. Een passende woonplek waar zij op adem kunnen komen, rust vinden, bouwen aan herstel of gewoon landen en 'zijn'.

De woonplek draagt bij aan herstel en versterkt de zelfredzaamheid. Bewoners voelen zich er thuis en verbonden met de buurt en buurtgenoten.

5.1 Vastgoedrol

Voor de doelgroep senioren stellen we vast welk type woningen we nodig hebben. Nieuwbouw van of transformatie naar zorggeschikte woningen kost tijd. In 2023 hebben we ons daarom een goed beeld gevormd van de woonzorgvastgoedvraag op basis van de onderzoeken die in 2022 al waren gestart. Gesprekken met partijen als Surplus, Thebe, Avoord en Groenhuysen lopen al.

Voor de doelgroep die uitstroomt uit Beschermd Wonen en de maatschappelijke opvang hebben we in 2023 regionale afspraken gemaakt over het aantal woningen dat met voorrang ter beschikking wordt gesteld aan deze doelgroepen (zie paragraaf 2.3). We gaan hierbij uit van fair share en in de prestatieafspraken met de gemeenten maken we afspraken over het aantal woningen.

Breda

In 2023 is de regionale woonzorganalyse opgeleverd. Deze analyse is het vertrekpunt voor de regionale woonzorgafspraken en de woonzorgvisie van Breda.

Wonen met zorg voor senioren

Samen met Surplus, Thebe, Laurentius en WonenBreborg hebben we de woonzorgvraag voor senioren van de toekomst onderzocht. Afsproken is dat we ons voor nu richten op het opdoen van ervaring met geclusterd wonen in de bestaande bouw. Voor een tweetal complexen proberen we tot een samenwerking met Surplus te komen voor het leveren van geclusterde VPT-zorg met afspraken over gemengd wonen, gestuurde instroom en ondersteuning door community building. De ervaringen van de proeftuinen wordt als input meegenomen in de nieuwbouwoontwikkeling.

Voor nieuwbouw hebben we drie locaties in het vizier:

- Muizenberglaan: nieuwbouw met geclusterde VPT-zorg in samenwerking met Surplus
- Kangoeroestraat: nieuwbouw in combinatie met een bestaande woonzorglocatie van Thebe
- Nieuwbouw Vugtherhage

Samen met onze partners richten we ons in deze projecten op het realiseren van zorgzame gemeenschappen en willen we ook dat senioren uit de wijk gebruik kunnen maken van de voorzieningen op het complex. Doel is dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen.

Wonen met zorg bijzondere doelgroepen

We bepleiten opnieuw de voorziening Skaeve Huse bij de gemeente Breda. Het aandeel complexe casuïstiek met een beschermd wonen-beschikking, maar wel 'groepsongeschikt' neemt toe.

We realiseren in Uitoord een woonvorm voor bewoners met een beperking in het autistisch spectrum.

Etten-Leur

De gemeente Etten-Leur geeft in de in 2024 vast te stellen woonzorgvisie richting aan de plannen voor goed en betaalbaar wonen, met aandacht voor zorg en welzijn voor huidige en toekomstige inwoners.

In Etten-Leur bekijken we samen met Avoord en Surplus de mogelijkheid om een geclusterd wonen project op te starten in de bestaande bouw. De bedoeling is dat mensen met verschillende zorgvragen daar met elkaar kunnen wonen.

In Etten-Leur bereiden we twee pilots met VPT voor Kloostergaard en Valpoort voor: Gewoon langer thuis. Hiervoor werken we samen met de gemeente, Surplus en Avoord. Ons is de vraag gesteld wat de ruimte is en welke ideeën we hebben als het gaat om gericht sturen op instroom om een bijdrage te kunnen leveren aan meer clustering van bewoners met een (toekomstige) zorgvraag. Dit om vooral de zorg betaalbaar te maken voor de zorgleveranciers en mogelijk onze huurders garantie te geven op zorg.

Roosendaal

In het kader van de prestatieafspraken staat de actualisatie van de woonzorgvisie van de gemeente op de gezamenlijke agenda. Om te komen tot een samenhangende integrale aanpak op het gebied van wonen, welzijn en zorg rondom het langer thuis kunnen blijven wonen moeten alle betrokken partijen aangehaakt zijn en blijven. We steken hier momenteel zowel ambtelijk als bestuurlijk veel energie in om met WijZijn, TWB, Groenhuysen en de gemeente tot één lijn te komen.

De leeggekomen locatie De Pastorie in Nispen is als een nieuw woonzorgconcept ontwikkeld waarin regulier wonen en wonen met zorg een plek krijgen. In De Pastorie combineren we levensloopbestendig wonen met inzet van ondersteuning, zorg (TWB) en mogelijkheid tot ontmoeting als indicatieloze dagbesteding (WijZijn). Bewoners creëren onderling een gemeenschap op basis van wederkerigheid. Iedereen kan iets voor elkaar betekenen. Verder streven we ook naar een open gemeenschap voor Nispen waar inwoners elkaar ontmoeten en ondersteunen, en zo optimaal mogelijk in goede gezondheid oud kunnen worden.

5.2 Dienstverleningsrol

We focussen ons hierbij vooral op de GGZ-zorg en de ouderenzorg. We hebben al aanleunwoningen en seniorencomplexen waar de sociaal beheerders iets extra's doen voor de senioren die daar wonen. Bij huurders met een GGZ-zorgvraag zijn we betrokken vanuit onze signalerende rol en als het mis gaat met de woonvaardigheden van de huurder. In geval van escalatie hebben we extra aandacht voor de burens.

Met de betrokken partijen blijven we zoeken hoe het beter kan bij overlast en verward gedrag. We zoeken naar manieren om de buurt hierbij te betrekken. De overlastgevende bewoner draagt samen met zijn netwerk, betrokken partijen en de woonomgeving bij aan een oplossing. Het elkaar leren kennen zorgt voor meer begrip en minder gevoel van onveiligheid bij omwonenden.

Breda

In de pilot Gageldonk in Breda onderzoeken we hoe een netwerkstructuur hiertoe kan bijdragen. Doordat we vroegtijdig signaleren en actief inzetten op community building van zorgvragers verwachten we dat escalatie vaker wordt voorkomen. Wijkprofessionals krijgen van de gemeente ruimte om te experimenteren met een andere aanpak. Bij deze aanpak is er dus zowel aandacht voor het individu als het collectief, via community building. We gaan met buurtbewoners in gesprek hoe ze een bijdrage willen leveren aan fijn wonen. Door hen te begeleiden in het omgaan met mensen met multiproblematiek ontstaat er meer weerbaarheid en inzicht in hoe te handelen.

Ter voorkoming van escalatie gebruiken we de de-escalatiekaart van het Zorg- en Veiligheidshuis. Casussen worden tevens in het MASS-overleg besproken. De wijkconsulenten sluiten hierbij aan.

In de Middellaan is op initiatief van bewoners een pilot gestart met als doel het versterken van de zelf- en samenredzaamheid, bestaanszekerheid en het experimenteren met andere manieren van financieren. Dit initiatief wordt gesteund door Verbeter Breda en de gemeente.

We zijn in 2021 gestart met Gemengd Wonen Gageldonk. Dat is een tussenwoonvoorziening voor spoedzoekers en mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en de MO waarvoor de stap naar regulier wonen in de wijk nog te groot is. Het project is gericht op omkijken naar elkaar en het kernteam, waar ook onze sociaal beheerder en wijkconsulent deel van uit maken, is laagdrempelig aanwezig. In 2023 hebben we de pilot geëvalueerd en een maatschappelijke kosten-baten analyse opgeleverd. En wat blijkt, de bewoners wonen tevreden, ervaren steun aan elkaar en het levert een besparing aan zorgkosten op.

Etten-Leur

Samen met de gemeente Etten-Leur, GGZ Breburg en de HBV spannen we ons met het project Samen leven in de wijk in om de sociale inclusie in de wijken blijvend te bevorderen.

Roosendaal

Met het convenant Duurzaam wonen in de wijk verkennen we met onze partners de inzet op het versterken van de sociale infrastructuur in buurten en complexen waar relatief gezien meer bewoners wonen met een ondersteuningsvraag. We zijn in 2023 gestart met twee pilotprojecten, waaronder de Beneluxflat. We zetten ons in om bewoners met een ondersteuningsvraag goed te begeleiden. Naar het voorbeeld van Breda starten we in 2024 ook hier met een regionaal transferpunt.

6. Veerkrachtige wijken

De buurt is voor ons de plek waar we het verschil maken. We investeren, in vergelijking met andere woningcorporaties, bovengemiddeld in leefbaarheid, zowel financieel als qua personeel, en zowel in fysieke als sociale leefbaarheid.

We werken vanuit onze vestigingen en wijklocaties, en zijn zo lokaal aanspreekbaar. Deze plekken zijn geschikt om elkaar te ontmoeten en om samen te werken. In Breda zijn we op 12 plekken in de wijk vertegenwoordigd. Dat kan in de vorm van een sociaal beheerderskantoor zijn of een gezamenlijk wijkkantoor (buurtpunt) met andere partijen. In Etten-Leur zijn we door de inzet van sociaal beheerders en een tweetal vakmannen voor het serviceonderhoud extra zichtbaar in de wijken. In Roosendaal werken we vanuit verschillende locaties, zoals wijk- en buurthuizen, ontmoetingsruimten en andere logische plaatsen waar bewoners samenkomen.

Gebiedsgericht werken vinden we belangrijk. We willen een woning bieden die een veilige basis is, waar mensen prettig kunnen wonen in uitnodigende en vitale buurten, waar ze zich thuis voelen en waar mensen naar elkaar omkijken. Voor degenen die daar bij een bepaalde fase in hun leven ondersteuning bij nodig hebben, zijn wij er samen met onze samenwerkingspartners.

Strategisch doel waar we in 2023 aan hebben bijgedragen:

Een langjarige wijkaanpak met partners om wijken in de 'voortuit' te krijgen.

Onze droom voor de komende jaren:

Wijken hebben veerkracht en hun bewoners hebben perspectief. Buurten zijn uitnodigend, groen en levendig en hebben een eigen identiteit. Mensen, jong en oud, kwetsbaar en vitaal, wonen er graag met elkaar en staan voor elkaar klaar als dat nodig is.

Een goed ingespeeld netwerk van professionals ondersteunt en is problemen voor.

6.1 Samen aan de slag in de wijken

We zien wijken waar de veerkracht ontbreekt. Dat zijn wijken met een grote instroom van kwetsbare mensen. Overlast en het gevoel van onveiligheid nemen hier toe. Deze wijken vragen extra aandacht. Gelukkig zien we ook wijken waar het goed gaat. Deze verliezen we natuurlijk ook niet uit het oog. In alle drie de steden hebben we een traject Veerkrachtige wijken opgestart. Samen met Circusvis vertalen we feiten en praktijkervaring naar beleid en vastgoedsturing. We maken met de gebiedsteams de vertaling hiervan op locatieniveau.

We sturen bijvoorbeeld de komende jaren meer op de instroom van secundaire en middeninkomens. Als we niet tegelijkertijd in andere wijken betaalbare woningen kunnen toevoegen, dan leidt dat mogelijk tot minder aanbod voor onze primaire doelgroep. Daarom is onze opdracht in nieuwbouw, verwerving en transformatie ontzettend belangrijk.

Voor buurten die op een achterstand staan of daarin dreigen te komen, willen we het tij keren. Dat vraagt om nú handelen en om een weldoordachte manier van samenwerken vanuit een gedeelde visie met partners in de wijk. Samen het verschil maken in netwerken die goed op elkaar zijn ingespeeld.

In het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid zijn landelijk 20 stedelijke gebieden benoemd als aandachtswijk. Breda Noord en Roosendaal zijn ook hierin opgenomen. De regio's krijgen extra aandacht en geld vanuit de overheid voor verschillende disciplines. Niet alleen voor bestaande programma's, maar ook op 'nieuwe' thema's als veiligheid, bijvoorbeeld Preventie met Gezag.

In het programma wordt samengewerkt met BZK, OCW, SZW en VWS, gemeenten en lokale partners zoals scholen, corporaties, politie en zorg- en welzijnsinstellingen.

Verbeter Breda

De drie Bredase woningcorporaties hebben in 2022 één team Hoge Vucht opgericht waarbij we onze gezamenlijke inzet in die wijk beter afstemmen onder leiding van een coördinator. De eerste opbrengst is goed. De contacten tussen de wijkprofessionals zijn sterk verbeterd. Geïnspireerd door het programma Verbeter Breda hebben we nagedacht over waar we ons in de samenwerking op willen focussen.

Dat heeft ertoe geleid dat we samen met WonenBreburch en Laurentius hebben afgesproken ons in 2024 te gaan richten op vier onderwerpen: doorontwikkeling één team Hoge Vucht, sturen op gevarieerde wijksamenstelling, aanpak van verloedering en stimuleren van ontmoeting.

Dit sluit aan op de bouwstenen uit Verbeter Breda, de lokale vertaling van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Onze focus ligt vooral op Hoge Vucht, Schorsmolen, Fellenoord, Haagse Beemden en Tuinzigt. We hebben een eerste aanzet gemaakt voor een pakket van maatregelen, waarbij we ons in eerste instantie hebben gericht op een meer gevarieerde samenstelling van Hoge Vucht. Met Verbeter Breda kunnen we grote stappen zetten op het gebied van het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in de aandachtswijken. We maken langjarige afspraken en staan voor gelijke kansen voor alle inwoners op een goede woonruimte in een fijne buurt. Wonen, school en inkomen staan centraal. De uitrol van het programma start in 2024.

Etten-Leur

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat Etten-Leur een behoorlijk veerkrachtige gemeente is. De samenstelling van de wijken is diverser dan in Breda en Roosendaal. Dat betekent dat in Etten-Leur de meeste wijken de wat kwetsbaardere bewoners al vrij goed kunnen opvangen. Wel is er sprake van een aantal wijken dat onze aandacht nodig heeft, omdat daar het aantal kwetsbare bewoners groter wordt.

Dat komt onder andere door decentralisatie in de zorg, waardoor er steeds meer bewoners met geestelijke en lichamelijke problemen in onze woningen wonen. Voor de komende jaren concentreren we ons voornamelijk op Etten-Leur Noord, Grauwe Polder en Centrum West. Samen met de gemeente Etten-Leur, de HBV en GGzBreburch zetten we ons gezamenlijk in om sociale inclusie in deze wijken blijvend te bevorderen. Er is inmiddels gezamenlijk een projectleider betrokken.

Ons Roosendaal

Roosendaal kampt met grootstedelijke problemen. Bewoners voelen zich niet altijd veilig, ervaren kansongelijkheid of missen de saamhorigheid in de wijk of buurt. Beschikbare hulp komt niet altijd bij de mensen terecht die dat het hardst nodig hebben. Dit alles vergroot de verleiding tot crimineel gedrag.

In Roosendaal bieden de wijkagenda's bieden per wijk en dorp een gezamenlijk beeld van de sociale opgaven en geven daarmee richting aan de inzet en prioriteit van de professionals die via de wijknetwerken actief zijn. Het ambitiedocument Ons Roosendaal voor het Nationaal Programma Roosendaal is gereed en vastgesteld in het dagelijks bestuur van de alliantie. De alliantie bestaat uit 17 partners. Op basis van dit ambitiedocument werken we aan een plan van aanpak voor de komende 20 jaar. We gaan ons gezamenlijk inzetten voor het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in Westrand, Kalsdonk, Langdonk, het oude centrum en Kroeven. Onze missie is dat iedereen kan leven en wonen in een mooie en veilige stad waar iedereen zich thuis voelt: met een zeker bestaan, in veilige buurten en met vertrouwen in de toekomst.

In Roosendaal zijn er al veel buurtinitiatieven en activiteiten van bewoners, de gemeente en maatschappelijke organisaties. Ons Roosendaal biedt kansen om het aanbod te versterken en uit te breiden op basis van de beschikbare subsidies.

6.2 Woonfraude, ondermijning en veiligheid

We willen onze woningen verhuren aan mensen die daar recht op hebben. De druk op de woningmarkt is groot en de wachtlijsten zijn erg lang. De woningen moeten daarom gebruikt worden waarvoor ze bedoeld zijn: om in te wonen. We maken in de aanpak woonfraude onderscheid tussen onrechtmatig gebruik en onrechtmatige bewoning. Een klein deel van onze woningen wordt misbruikt voor illegale activiteiten zoals drugshandel, hennepcultuur, safe house en prostitutie. Dit noemen we onrechtmatig gebruik van de woning. We hanteren hierin een zero tolerance-beleid. Ook zien we dat woningen leeg staan of door anderen dan de hoofdhuurder bewoond worden. Dit noemen we onrechtmatige bewoning en dat accepteren we niet.

Om leefbare en veilige wijken en buurten te behouden, geven we prioriteit aan het bestrijden van alle vormen van woonfraude en in het bijzonder aan het onrechtmatig gebruik van onze woningen. We zijn steeds beter uitgerust om signalen van woonfraude te herkennen, krijgen steeds meer beeld bij de (omvang van de) problematiek en nemen onze verantwoordelijkheid voor het agenderen van deze problematiek en de aanpak van woonfraude.

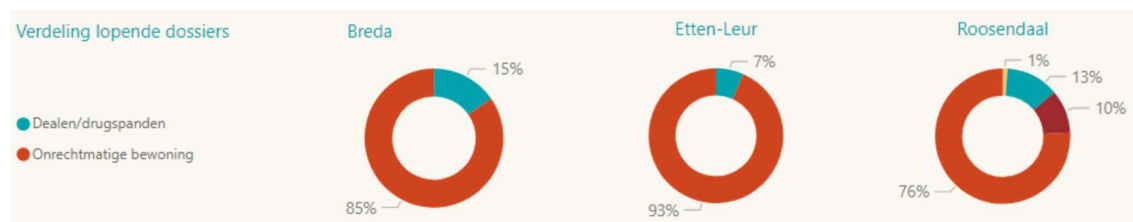
We stelden ons voor 2023 ten doel om het aantal (veiligheids)escalaties ten opzichte van 2022 te verminderen door hernieuwde samenwerking tussen bewoners, omgeving en wijkprofessionals. Helaas hebben we wederom te maken met een stijging van het aantal woonfraudedossiers.

Momenteel zijn er ongeveer 150 dossiers in uitvoering. Dit is een stijging van 20% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023. Een verklaring hiervoor kan gezocht worden in de nieuwe werkwijze voor woonfraude. En omdat er sinds maart 2023 1 fte extra inzet voor woonfraude is in de functie van een woonfraudespecialist.

Bij sommige dossiers gaat het om een loze melding en bij andere dossiers is er echt iets aan de hand. Sinds 2018 zien we een vervijfvoudiging van het aantal dossiers. Dat wil niet per se zeggen dat het probleem groter is geworden. Doordat we door een andere bril naar het probleem kijken, zien we meer. Voor een groot deel zijn we hierbij afhankelijk van onze huurders. Zij weten wat er speelt in hun eigen straat en buurt. Zowel met hen als met de gemeenten en de politie verstevigen we continu onze aanpak.

We zien in Roosendaal structureel meer en zwaardere dossiers dan in Breda en Etten-Leur. Dit gaat vooral over het onrechtmatig gebruik van de woning. Roosendaal heeft meer dossiers in behandeling ten opzichte van de andere vestigingen (60% van alle woonfraudedossiers). Het aantal dossiers in Etten-Leur loopt op. In Breda zijn er procentueel meer dossiers op het gebied van onrechtmatig gebruik. Het lijkt hier meer te gaan om beroepscriminelen dan om huurders die voor dit doeleinde misbruikt worden.

Vestigingsoverstijgend zien we dat 31% van de woonfraudedossiers te maken heeft met onrechtmatig gebruik. De overige dossiers gaan over onrechtmatige bewoning. Deze arbeidsintensieve dossiers vragen veel tijd en energie. Ze hebben een langere doorlooptijd.



6.3 Inzet op vroegtijdig signaleren

We zetten in op experimenteren en actief samen leren in het netwerk voor vroegtijdig signaleren en samenwerken bij problemen achter de voordeur.

Met Zorg voor Elkaar in Breda werken we samen aan de aanpak van problemen van mensen die onbegrepen gedrag vertonen. Ook is er een aantal initiatieven en samenwerkingsvormen opgestart zoals één team Hoge Vucht en de pilot Gageldonk waar we met partijen complexe problematiek aanpakken en vooral ook over de grenzen van de eigen organisaties heen durven kijken. In Hoge Vucht bekijken we de aanpak achter de voordeur integraal.

In Etten-Leur hebben we een werkvorm bedacht om het traject Veerkrachtige wijken verder te brengen met de netwerkpartners. Het gaat om de wijken Leur Noord, Grauwe Polder en Centrum West. Het convenant buurtbemiddeling is herijkt en verlengd voor de komende twee jaar. Met ons serviceonderhoud komen we proactief bij de huurder over de vloer om eventuele reparaties na te lopen en om een praatje te maken.

In Roosendaal hebben we vooral geïnvesteerd in de uitwerking van het traject Veerkrachtige wijken, samen met de gemeente, WijZijn, TWB en MEE. Dit heeft geleid tot gebiedsschetsen per wijk. De volgende stap is om deze te vertalen naar een samenhangende aanpak voor de hele stad die past binnen de ambities van Ons Roosendaal.

6.4 Zeggenschap en participatie van bewoners

We zoeken actief de samenwerking met bewoners en partners in de wijken op buurt-, straat- of complexniveau. We stimuleren en faciliteren bewonersinitiatieven. Voor de ontwikkeling van ons beleid, de uitvoering van projecten en het dagelijks beheer van de woningen vinden we het van groot belang om bewoners daarbij te betrekken. We kijken naar alternatieve vormen van participatie, zoals bewoners in projectteams mee laten draaien. We zien steeds vaker contactpersonen op complexniveau ontstaan. Ook bij studentencplexen in Breda werven we weer caretakers. Dat zijn bewoners die een extra bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de complexen.

Breda

De gemeente en de drie Bredase corporaties werken steeds wijkgericht samen en hebben de ambitie om in de minder krachtige wijken tot integrale aanpakken te komen. In 2022 en 2023 zijn er nieuwe buurtpunten geopend in Hoge Vucht, Brabantpark en Haagse Beemden. In 2023 hebben we samen met Laurentius, WonenBreburch en de gemeente deze buurtpunten ingezet om de samenwerking met netwerkpartners te versterken, maar ook om bewoners beter te bereiken en dat lukt. Buurtpunt Haagse Beemden is ontstaan door een initiatief van een groep bewoners uit de wijk. Ze exploiteren dit buurtpunt zelfstandig en verhuren een deel hiervan onder andere aan de gemeente en drie corporaties.

In 2023 hebben we twee fte sociaal beheerders toegevoegd aan de gebiedsteams in Breda waardoor we op alle complexen een sociaal beheerder hebben. We zijn hiermee overal goed zichtbaar en benaderbaar.

Het stedelijk meerjarenprogramma Verbeter Breda heeft een plaats gekregen in de stad door de formatie van het programmabureau Verbeter Breda. Zij zijn letterlijk fysiek aanwezig in de wijk, doordat ze hun kantoor hebben gevestigd in Buurthuis ONS (Geeren-Zuid).

In Hoge Vucht is één team Hoge Vucht doorgedaan met het betrekken van bewoners door diverse initiatieven te nemen rondom kennismaking met burens, bewoners en professionals.

In de Middellaan (Schorsmolen) heeft een bewoner het initiatief genomen om de veerkracht in de buurt te versterken. Daaruit is een initiatiefgroep ontstaan van bewoners, vertegenwoordigers van Alwel en de gemeente Breda. Het doel is het versterken van de veerkracht van bewoners, enerzijds door ze dichtbij en laagdrempelig de steun te bieden voor ontmoeting en anderzijds de mogelijkheid om meer een gemeenschap te worden en elkaar te steunen. Verschillende zorg- en welzijnsorganisaties hebben aangegeven mee te willen doen.

We onderhouden nauwe contacten met de CHAB en bewonerscommissies.

Etten-Leur

Participatie geven we op verschillende manieren vorm. Voor De Rock zijn we op zoek naar de juiste vorm van participatie. De jongeren die hier gaan wonen, delen verschillende dingen met elkaar, zoals auto's en wasmachines. Een gemeenschappelijke ruimte moet zorgen voor verbinding van de jongeren en de bewoners in de buurt. We hebben onder de jongeren een enquête uitgezet om te toetsen of zij dit als meerwaarde ervaren.

Ook tijdens het voorbereiden van groot onderhoud zetten we participatie in. We betrekken bewoners in een vroeg stadium en maken samen met hen de plannen concreet, zoals gebeurd is bij het onderhoudsproject Centrum West en de drie HAT-complexen in de wijk Grauwe Polder. Hier hebben we samen met bewoners en de HBV gekeken naar de mogelijkheden van renovatie en hen ook actief bevraagd hoe zij hierin staan.

Voor het plaatsen van de tijdelijke woningen in de Haansberg hebben we samen met de gemeente de buurt rondom de locatie benaderd om samen met hen te kijken naar een passende invulling. We hebben voornamelijk ingezet op begripsvorming. Het resultaat was dat er door de omwonenden geen bezwaar is gemaakt.

We onderhouden nauwe contacten met de HBV en bewonerscommissies.

Roosendaal

De veerkracht van veel Roosendaalse wijken staat ernstig onder druk. De nadruk ligt op Westrand en Kalsdonk. We zien steeds meer onveilige situaties, in steeds heftigere mate. De eerste stappen voor het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid zijn gezet. Vanuit Alwel zijn we betrokken en hebben deelgenomen aan netwerkbijeenkomsten. Dit is echter een langjarig programma, waarvan de concrete projecten nog vorm moeten gaan krijgen.

Voor het onderhoudsproject in Langdonk en de herstructurering (sloop en nieuwbouw) in de Josephwijk werken we nauw samen met bewonersgroepen. Samen bespreken we de voortgang en volgen we de ontwikkelingen.

Ook bij andere grootonderhoudsprojecten betrekken we nadrukkelijk de bewoners, zodat we aansluiten bij hun behoeften. Ook creëren we hierdoor meer draagvlak voor de werkzaamheden. We hebben dit onder andere bij het groot onderhoud aan het Sint Lucasplein in Westrand, de Desmijndijk en Diamantdijk in Kortendijk en de Burgemeester Prinsensingel in het centrum gedaan.

We onderhouden nauwe contacten met de HAR en bewonerscommissies.

6.5 Onze activiteiten in de wijken

We zorgen ervoor dat de directe woonomgeving schoon, heel en veilig is. Daar waar verloedering is of dreigt, nemen we maatregelen om dit te stoppen. We begeleiden bewoners in goed huurderschap, spreken hen aan op gedrag en treden op bij overlast. We zetten extra in op fysieke leefbaarheid, zodat de uitstraling van complexen en woonomgeving verbetert.

Breda

Hoge Vucht (Geeren Zuid, Biesdonk en Wisselaar)

In Hoge Vucht is de samenwerking met netwerkpartners en bewoners verder uitgebreid en verstevigd. Het aantal bezoekers van het Buurtpunt Hoge Vucht is in 2023 behoorlijk toegenomen, ook online. We zijn steeds vaker gevonden en hebben wijkbewoners nog beter kunnen helpen bij vragen, klachten en ideeën. Het buurtpunt, waar wijkconsulenten en sociaal beheerders van Alwel, WonenBreburch, Laurentius, de gemeente Breda en andere wijkorganisaties zoals Zorg voor Elkaar Breda, de Nieuwe Veste en Energie bespaarcoaches samenwerken, is uitgegroeid tot een herkenbare plek in de wijk.

Eind 2022 is één team Hoge Vucht gestart. In 2023 is het gelukt om van de groep medewerkers één team te maken: drie organisaties (en een gezamenlijke coördinator), één team en één doel: verbeter Hoge Vucht en meer verbinding in de buurt.

We hebben het 50-jarig bestaan van de flat Moerwijkzicht feestelijk gevierd met onder andere de realisatie van een grote muurschildering met Blind Walls Gallery op de zijgevel van het complex en een feest voor én met bewoners.

Met bewoners kijken we terug op verschillende mooie resultaten, zoals een grote opruimactie en een geslaagde burendagactie.

Fellenoord, Schorsmolen, Tuinzigt en Haagpoort

Deze wijken vragen om intensief beheer. De thema's zijn schoon, heel en veilig, vergroening, participatie, kwetsbare bewoners en armoede.

Fellenoord is een stenige wijk, waar veel anonimiteit heerst en waar bewoners weinig vertrouwen in instanties hebben. De samenwerking van wijkpartners in het buurtpunt speelt een belangrijke rol om het vertrouwen in instanties weer wat te herstellen. We pakken ongewenst gedrag aan en helpen bij kwetsbaarheid. Samen met bewoners en wijkpartners hebben we brandgangen schoongemaakt en gereedschap beschikbaar gesteld, zodat bewoners brandgangen zelf weer goed kunnen schoonhouden.

In Schorsmolen ervaren bewoners overlast van passanten van het uitgaansgebied. Er wonen veel kwetsbare bewoners. We zetten daarom in op het laagdrempelig organiseren van zorg en hulpverlening, en stimuleren van ontmoeting.

Tuinzigt en Haagpoort zijn echte volksbuurten. Er is sprake van saamhorigheid, maar problemen achter de voordeur worden niet gedeeld. Door zichtbaar aanwezig te zijn in de buurthuizen herstelt langzaam het vertrouwen in instanties. We hebben bewoners betrokken bij opruimacties en deden mee aan een burendag bij een basisschool. We zetten extra in op vroegtijdige signalering van huurachterstanden door actief op huisbezoek te gaan.

Linie en Doornbos

In 2023 hebben we uitvoering gegeven aan de verdere uitrol van de tuinenpilot en de herinrichting van collectieve tuinen aan de Jan van der Heijdenstraat, Swammerdamstraat en (VvE) Vuchtstraat. Er is kunst toegevoegd op diverse wanden in samenwerking met Blind Walls en bewoners worden bij de plannen betrokken.

Samen met bewoners en het VvE-bestuur hebben we extra ingezet op de leefbaarheid in het complex Klaverweide. Bij alle projecten betrekken we de bewoners: zij bepalen de mate waarin en hoe ze willen participeren. Wij proberen zo veel mogelijk aan te sluiten op hun behoefte.

Samen met de gemeente Breda, Zorg voor Elkaar, Surplus en de wijkraad hebben we het afgelopen jaar de samenwerking verstevigd en geborgd. Dat doen we door periodiek te blijven ontmoeten. We hebben bewoners, vrijwilligers en stakeholders bij onze plannen betrokken. Hieruit is dit jaar het project 'bakkie aan de kar' ontstaan. Dit krijgt in 2024 verder vorm. Elke eerste woensdag van de maand gaan bewoners op hun initiatief met een kleedje/tent in de wijk staan en kunnen bewoners vrijblijvend langskomen om een praatje te maken.

Begin 2023 is het gelukt om de Buurtsalon open te houden. We hopen hiermee een toekomstbestendige buurtplek te hebben in Linie en Doornbos.

Kesteren en Gageldonk

Net als voorgaande jaren hebben we afgelopen jaar intensief ingezet op buurtbeheer in deze wijken. We zoeken hierbij steeds de samenwerking met bewoners en netwerkpartners. Het wijkkantoor aan de Katerdonk fungeert als een ontmoetingsplek voor deze intensieve samenwerking.

We hebben de pilot Gageldonk voortgezet. Dit is een gemengd wonen-project. Doel is dat een community ontstaat waar bewoners die dakloos waren een goede buur voor elkaar zijn en oog voor elkaar hebben. Bewoners met kinderen en alleenstaanden mét en zonder hulpvraag wonen naast elkaar. Door de inzet van de community voelen veel bewoners zich gehoord. In deze pilot is duidelijk naar voren gekomen hoe waardevol het is om vroegtijdig te signaleren en in te zetten op de community building. Daardoor zijn er escalaties voorkomen en zoeken bewoners elkaar vaker op.

In 2023 hebben we op complexniveau deelgenomen aan de landelijke opschoondag. Daarnaast zijn we in gesprek met studenten die bij ons een studieopdracht uitvoeren. 'Tuinmaatjes' is één van deze projecten. Een continu aandachtspunt is het zwerfvuil, hierbij hebben we initiatieven van bewoners ondersteund.

Er is in Kesteren veel aandacht geweest voor het armoedevraagstuk en de schaamte die daar vaak bij hoort. We bieden administratieve hulp vanuit buurthuis De Sleutel en houden interviews bij mensen die diep in de problemen hebben gezeten, zodat we van hen leren wat zij nodig hadden om uiteindelijk hulp te aanvaarden.

Etten-Leur

Voor heel Etten-Leur zijn een aantal projecten en activiteiten in de wijken waaraan we een actieve bijdrage leveren. Het gaat om Bureau Buurtbemiddeling, Budgetcoaching, Schuldhulpverlening en Etten-Leurse Kracht (ELK). Deze projecten zijn gericht op maatwerksituaties voor inwoners van de gemeente Etten-Leur. ELK is er voor huurders die tussen wal en schip vallen en zorgt ervoor dat huurders niet extra in de financiële problemen komen. Jaarlijks kijken we naar de effecten van de samenwerking. Zo hebben we in 2023 buurtbemiddeling geëvalueerd en weer voor de komende twee jaar verlengd.

We hebben serviceonderhoud verricht. In overleg met de gebiedsteams bekijken we waar we langsgaan. Iedere vijf jaar willen we op deze manier langskomen bij onze huurders. Dit wordt erg gewaardeerd, omdat we direct kleine reparaties uitvoeren. Bovendien hebben onze onderhoudsvakmannen vaak een gesprek met de bewoners over de directe woonomgeving en over andere vragen die spelen.

Etten-Leur Noord

We hebben met omwonenden een participatietraject doorlopen voor nieuwbouw aan de Van 't Hoffstraat. Ze hebben meegedacht over de invulling van deze nieuwbouw en de woonomgeving. In 2023 is het complex opgeleverd. Tijdens het bouwproces hebben we de kinderen van de naastgelegen school betrokken om hen inzicht te geven in de werkzaamheden die een bouwbedrijf verricht. Met de gemeente Etten-Leur kijken we nadrukkelijk naar deze wijk om de veerkracht te vergroten.

Grauwe Polder

In de wijk Grauwe Polder hebben we dit jaar twee nieuwbouwcomplexen opgeleverd, allebei gelegen op het Withofferrein. Hiermee voegen we 89 woningen toe aan de voorraad. Bij een van deze projecten hebben we voor het eerst het tweehurenbeleid toegepast, waarbij kort gezegd het inkomen van de huurders leidend is voor de huurprijs. We zijn ook begonnen met het onderhoud van drie HAT-complexen.

Centrum West

In Centrum West renoveren we in 2024 een groot aantal eengezinswoningen. We zijn in 2023 met het participatietraject gestart, zodat huurders kunnen meebeslissen in bepaalde onderhoudskeuzes. Omdat woonfraude en ondermijning steeds meer aandacht vragen, lopen we als gebiedsteam samen met de wijkagent en de projectleider woonfraude en veiligheid regelmatig een wijkschouw voor meer bewustwording over deze problematiek. We werken hierin nauw samen met de gemeente.

De Griet

Samen met bewoners en de HBV zijn we met elkaar in gesprek gegaan over de uit te voeren grootonderhoudswerkzaamheden, eventuele bewonerswensen en het bijbehorende proces. Ook kijken we met de gemeente naar de kansen voor verduurzaming en wijkinrichting. We hebben onder onze huurders een ruime meerderheid weten te bereiken voor onze plannen. Inmiddels is het project in 2023 afgerond en zijn de eengezinswoningen in deze wijk aangepakt en verduurzaamd. Bewoners zijn blij met het eindresultaat. Als partijen kijken we positief terug op het doorlopen proces.

De Baai

Op de oude schoollocatie van het Kompas hebben we een appartementencomplex opgeleverd. Naast reguliere huurders wonen hier ook bewoners van stichting Woonkompas. Dit zijn bewoners met een beperking in het autismespectrum. Ze zochten een kleinschalige woonplek om zelfstandig begeleid te wonen. De bovenste etage is ingericht voor deze jongeren om prikkelarm te wonen.

Roosendaal

Centrum

In het centrum is de ernst van overlastsituaties drastisch toegenomen met Antoniusstede als epicentrum van de problematiek, voornamelijk op het gebied van drugs. We zijn veelvuldig opgetrokken met politie, handhaving en hulpverlening. Overlastgevende bewoners zijn uiteindelijk verhuisd, waarna de rust in het complex terugkeerde. Het onderliggende probleem is hiermee echter niet opgelost.

Parrotia heeft in de eerste periode van 2023 te maken gehad met overlast van dakloze arbeidsmigranten. Hier hebben we onder andere met de politie en handhaving adequaat op gereageerd. Verder heeft Parrotia zich mooi doorontwikkeld als ontmoetingslocatie in samenwerking met SDW.

In de Beneluxflat merken we toenemende problematiek achter de voordeur. We maken ons zorgen om de zelfredzaamheid van veel oudere, kwetsbare bewoners. Samen met de gemeente en andere netwerkpartners hebben we nagedacht over mogelijke interventies en het versterken van de woongemeenschap. We hebben ervoor gezorgd dat nu op bijna elk van de 13 verdiepingen een jongere gehuisvest is die we na een intake geselecteerd hebben. In 2024 werken we een interactiepijl tussen deze actieve sociale jongeren en kwetsbare oudere huurders verder uit.

Burgerhout

Met het overgrote merendeel van de bewoners van de Bloemenflats gaat het best goed, maar er zijn bewoners met verward gedrag die voor problemen zorgen. We zitten hier samen met onze partners scherp op, maar problemen keren terug. Samen met partners hebben we een Buurtent georganiseerd voor buurtbewoners over de onderwerpen bewonerssamenstelling en afval.

Ook de Fatimawijk en de Eikenlaan/Berkenlaan vragen de nodige aandacht. Vooral qua casuïstiek, maar ook op het gebied van schoon is met name de Fatimawijk met haar lange brandgangen een aandachtspunt.

In het project Josephwijk (sloop en vervangende nieuwbouw) hebben we in 2023 een deel van de woningen in fase 1 opgeleverd. De terugkeerders in de Josephwijk, die voor de sloop van hun woningen de wijk moesten verlaten, zijn allemaal teruggekeerd. In dit project hebben we nauw contact met de bewoners en de samenwerking verloopt goed.

We hebben differentiatie in de doelgroepen aangebracht in type woningen en manier van toewijzen. De openbare ruimte wordt groener ingevuld en ook geven we bewoners mee dat hun tuinen groener moeten worden aangelegd vanwege het klimaat.

Kalsdonk

In Kalsdonk stond de veiligheid ernstig onder druk. Een schietpartij sprong in 2023 het meest in het oog. Samen met de gemeente en een welzijnsorganisatie hebben we ons ingezet om gevoelens van onveiligheid bij bewoners te beperken. We zijn bij omwonenden langsgegaan en in onze ontmoetingsruimte in het Spectrum hebben we gezamenlijk een bewonersavond georganiseerd waar veel partners bewoners te woord stonden, inclusief de burgemeester. Samen met de verbinder van de gemeente hebben we in de periode daarna met enkele interventies de veiligheid in de wijk verbeterd. Soms met vrij standaardingrepen als camerabeveiliging of hekwerk, soms wat creatiever.

In het najaar zijn we met een Buurtentbijeenkomst in de Philipslaan met tientallen wijkbewoners het gesprek aangegaan over veiligheid in de wijk. Er was duidelijk verbetering in het gevoel van veiligheid te zien. Verkeersonveiligheid kwam bij deze bijeenkomst veel prominenter naar voren.

Vanuit de pilot Kalsdonk Schoon geven we de Radarstraat, Televisiestraat en Telefoonstraat extra aandacht door het opruimen van afval, samen met de gemeente en welzijnsorganisaties. We hebben twee opruimrondes georganiseerd en de brandgangen extra aangepakt. Deze pilot loopt in 2024 door en we willen de beperkte bewonersbetrokkenheid graag vergroten.

Westrand

Het aanzicht van het complex aan het Sint Lucasplein is door het groot onderhoud sterk verbeterd. De binnentuin wordt in 2024, samen met bewoners, opnieuw ingericht. Er is veel aandacht uitgegaan naar schoon, heel en veilig in de wijk. Met name in de Jan Vermeerlaan blijft dit een punt van aandacht.

Het beheer en het gebruik van de ontmoetingsruimte van de Rubensflat bleef afgelopen jaar voor problemen zorgen en hebben we helaas moeten sluiten na pogingen om hierover afspraken te maken. Het initiatief met een goed plan voor heropening van de ruimte moet van de bewoners komen, waarbij het gebiedsteam kan ondersteunen.

Sociaal beheerders zijn regelmatig aanwezig bij een basisschool als aanspreekpunt voor de ouders. Hiermee bereiken we een groep mensen die niet naar het spreekuur in het wijkhuis komen.

Samen met de partners is extra aandacht uitgegaan naar jongeren. Er is een jongerenraad gestart en een jongereninloop. Het doel is dat jongeren meer van de straat zijn en ruimte krijgen voor hun wensen en ideeën.

Sinds januari deelt het gebiedsteam welkomspakketten uit aan nieuwe huurders in de wijk. Mensen reageren hier erg enthousiast op en het is een positieve eerste kennismaking. We willen dit uitbreiden naar andere wijken.

Tolberg

In het project 4@ll aan de Bergrand zijn we gestart met samenwerkingspartner Amarant. We investeren in een goede samenwerking en steken veel tijd in de werkzaamheden voortkomend uit het groot onderhoud.

Kroeven

We hebben veel aandacht gehad voor de situatie rondom de explosie aan de Genestetlaan die voor twee onbewoonbare woningen zorgde. In de loop van het jaar zijn plannen gemaakt, die voorgelegd zijn aan de omwonenden, om de gesloopte hoekwoning te vervangen door drie betaalbare appartementen.

In de Kroevenflats zijn in samenwerking met WijZijn twee bewonersinitiatieven ontstaan. Iedere week wordt in de Bellamyflat door bewoners een koffiemoment georganiseerd. Wekelijks zijn daar 30 tot 40 bewoners aanwezig. Het tweede initiatief is de Belcirkel in de Da Costaflat. Een kleine groep bewoners belt elkaar iedere dag om te kijken of het goed met elkaar gaat.

We hebben bij bewoners(commissies) en jongeren in Kroeven opgehaald waar hun behoeftes liggen. Hieruit kwamen met name wensen met betrekking tot maatregelen verkeer, openbare ruimte en ontmoeting naar voren. Bewoners geven aan fijn te wonen in deze wijk.

Kortendijk

In de eerste helft van 2023 hebben we de huisbezoeken in het kader van het onderhouds- en verduurzamingstraject van de 145 woningen aan de Desmijn- en Diamantdijk afgerond. Hulpvragen en wensen zijn doorgezet naar de juiste partners, bewoners zijn geweest op het wekelijks inloopspreekuur in het buurthuis en de inwonersondersteuning.

We hebben achterpadverlichting aangebracht in de brandgangen van de Lavadijk en Flintdijk. Bewoners van onze woningen konden zelf kiezen of ze wel of niet mee wilden doen. Doel van dit project is om het veiligheidsgevoel van bewoners te verhogen.

Langdonk

Het onderhouds- en verduurzamingsproject aan 564 grondgebonden woningen in Langdonk verloopt goed. Niet alleen passen we de woningen flink aan met duurzaamheidsingrepen, maar hebben we ook veel aandacht voor het vergroenen van voortuinen en het plaatsen van bankjes en bloembakken van gerecycled plastic.

We hebben een opruimdag georganiseerd aan de pleinen Agathadonk, Brigittadonk en Dingenadonk. Aansluitend zijn hier onze woningen gerenoveerd en verduurzaamd. Bij iedere fase van het project werken we samen met een klankbordgroep van bewoners.

Samen met de gemeente en een werkgroep van bewoners is dit jaar een ontwerp tot stand gekomen voor de herinrichting van de openbare ruimte van de Reginadonk. Dit ontwerp is aan de bewoners voorgelegd en waar mogelijk zijn hun wensen meegenomen. Onderdeel van het ontwerp zijn groene erfafscheidingen bij de nieuwe parkeercoffers.

Net voor het einde van het jaar zijn 40 flexwoningen aan de Flaviadonk geplaatst. De werkzaamheden aan de woonomgeving en start van de verhuur volgen op korte termijn.

Dorpen

In Nispen is De Pastorie vrijgekomen voor verhuur nadat de bewoners van Groenhuysen vertrokken waren. In dit project combineren we levensloopbestendig wonen met inzet van ondersteuning, zorg (TWB) en mogelijkheid tot ontmoeting als indicatieloze dagbesteding (WijZijn) voor bewoners en inwoners van Nispen. Eind 2023 zijn de eerste nieuwe huurders in De Pastorie komen wonen.

In Heerle is er onrust ontstaan rond de invulling van de Schalm en de ontwikkeling van het centrum, inclusief een nieuwe basisschool. Nu er een aantal organisaties vertrokken zijn uit de Schalm en er geen zicht is op nieuwe huurders, is het voortbestaan van het dorpshuis in de Schalm onzeker geworden.

7. Dienstverlening

De wensen en behoeften van bewoners veranderen en verschillen, daarin zien we uitersten. Ook constateren we dat een groeiend deel van onze huurders kwetsbaarder wordt en maatwerk nodig heeft. We willen het graag goed doen voor hen en stellen de huurder centraal in de organisatie. Om dat te realiseren, brengen we de huurder en zijn behoefte, verwachting en waardering dichterbij onze medewerkers.

We hebben een heldere definitie van dienstverlening: wat mag een bewoner van ons verwachten en wat is ieders rol, taal en verantwoordelijkheid hierin? We leggen dit vast, zodat we binnen de organisatie allemaal dezelfde taal spreken en hetzelfde vertrekpunt hebben. Het is voor alle medewerkers helder dat de huurder centraal staat in onze organisatie. Goede dienstverlening kan echter niet zonder begrenzing. We kunnen niet alle wensen en verwachtingen van de bewoners realiseren. Ook daarin moeten we duidelijk zijn.

Strategisch doel waar we in 2023 aan hebben bijgedragen:

We zetten er samen onze schouders onder. De huidige en toekomstige bewoners staan centraal in de hele organisatie.

Onze droom voor de komende jaren:

Iedere bewoner kan met zijn vragen bij ons terecht. Bewoners voelen zich gezien, gehoord én serieus genomen. We komen afspraken na en als het even kan, verrassen we hen positief.

We verbeteren continu onze dienstverlening, doordat we leren van wat er beter kan.

7.1 Metingen waardering huurders

Maandelijks meten we de tevredenheid van onze huurders met het klanttevredenheidsonderzoek dat tot augustus 2023 werd uitgevoerd door KWH. Ook data uit ons klantinformatiesysteem geven ons inzicht in de behoefte, verwachting en waardering van huurders. Daarnaast hebben we een digitaal klantenpanel waaraan 1.900 huurders deelnemen dat we gericht bevragen over andere onderwerpen. Tot slot hebben we in 2023 een luisterpanel georganiseerd, waarbij we live in gesprek gegaan zijn met 12 bewoners.

Via de Aedes Benchmark vergelijken we onze prestaties met andere corporaties in Nederland. Eén van deze prestatievelen is het huurdersoordeel, waar de tevredenheid van huurders gemeten wordt aan de hand van de volgende drie onderdelen: nieuwe huurders, reparaties, onderhoud en vertrokken huurders. Ook vragen we twee keer per jaar hoe huurders onze algemene dienstverlening ervaren in de vragenlijst Algemene Waardering. Naast de KWH-vragenlijsten gebruiken we het klantenpanel (of huurderspanel) dat een groep huurders gericht bevrage over andere onderwerpen.

Vanaf september 2023 werken we voor het meten van klanttevredenheid samen met Inceptivize. Door met hen te gaan samenwerken, meten we frequenter. De resultaten worden dagelijks aangepast en zijn direct zichtbaar in het digitale dashboard dat voor iedereen toegankelijk is. In 2023 gebruikten we voor het eerst twee verschillende systemen om onze klanttevredenheid te meten: KWH en Inceptivize. De splitsing staat aangegeven in de tabel hieronder.

Totaalscore cijfer				
	2023	2023	2022	2021
	(jan-jul)	(aug-dec)		
Algemene waardering	7,3 ▲	n/a	7,1 ▼	7,5
Nieuwe huurders	7,6 ▲	7,7 ▲	7,5	7,6 / 7,4
Reparaties	7,8 ▲	7,7 ●	7,7 ▼	7,9
Vertrokken huurders	8,0 ▲	7,5 ▼	7,9 ▲	7,8
Onderhoud	7,2 ▼	n/a	7,3 ▼	7,4

Uitgesplitst per vestiging zien de scores er zo uit:

	Breda				Etten-Leur				Roosendaal			
	2023 (jan-jul)	2023 (aug-dec)	2022	2021	2023 (jan-jul)	2023 (aug-dec)	2022	2021	2023 (jan-jul)	2023 (aug-dec)	2022	2021
Algemene waardering	7,5 ▲	Niet beschikbaar	7,0	7,5	7,5 ▲	Niet beschikbaar	7,3	7,7	7,5 ▲	Niet beschikbaar	7,2	7,4
Nieuwe huurders	7,3 ▼	7,8 ▲	7,4	7,4	7,7 ▲	7,8 ▲	7,6	7,7	8 ▲	7,7 ▲	7,5	7,9
Reparaties	7,8 ▲	7,6	7,6	7,8	8 ▲	7,8	7,8	8	7,8 ▲	7,6 ▲	7,5	8,0
Vertrokken huurders	8,2 ▲	7,8 ▲	7,6	7,7	8,2 ▲	7,3 ▼	7,8	7,8	8,4 ▲	7,5 ▼	8,1	7,9
Onderhoud	7,3 ▼	Niet beschikbaar	7,4	7,3	7,9 ▲	Niet beschikbaar	7,3	7,8	7,4 ▲	Niet beschikbaar	7,2	7,3

Responstermijn

Ons doel is om minimaal 95% van de vragen, klachten en feedback van onze huurders binnen de afgesproken responstermijn van twee werkdagen te beantwoorden (tot 1 augustus 2023 was dat vier werkdagen). Als we kijken naar deze responstermijn exclusief de taken van nieuwe huurders dan wordt 69% van de vragen op tijd beantwoord. Dat is niet genoeg. We hebben hierop bijgestuurd en acties in de organisatie uitgezet.

Aedes Benchmark

Voor 2023 wilden we in de Aedes Benchmark een volle B behouden. De doelstelling voor het einde van onze ondernemingsplanperiode is een A-score.

Het definitieve oordeel op de Aedes Benchmark in 2023 is een C. Dit komt door het onderdeel reparaties. Dit onderdeel telt voor 55% in het eindoordeel mee. De belangrijkste verbeterpunten zijn de termijn van reparaties en duidelijke communicatie over het proces richting de klant. Op het onderdeel nieuwe huurders en vertrokken huurders scoorden we een B.

7.2 Continu verbeteren klantdienstverlening

We hebben te maken met een uitdagende maatschappelijke opgave voor nu en de komende jaren. Om onze doelstellingen te bereiken, is goede dienstverlening aan (toekomstige) bewoners en zakelijke huurders cruciaal.

Klantketens

Binnen het project Alwel Stuur zijn we gestart met een klantketen die werkt vanuit de behoefte dat al onze bewoners in een goed onderhouden woning willen wonen. Binnen deze keten zijn drie subketens actief: reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. In de tweede opgestarte keten staat het huurincassoproces centraal.

Alwel Stuur is dus een nieuwe manier van werken. We blijven continu met verbetering van de ketens aan de slag. We zijn nu gestart met bovengenoemde twee ketens. De ketens die we in 2024 oppakken zijn:

- Verwerven, bouwen en toevoegen van woningen aan de portefeuille en keten 1b: Verbeteren, verduurzamen en transformeren van de portefeuille.
- Woningzoekenden helpen aan een passende woning.

Klantinzicht

Binnen het kernteam klant hebben we naar aanleiding van het luisterpanel drie thema's geformuleerd waar per thema een plan van aanpak ter verbetering geformuleerd is. De thema's zijn eigenaarschap en terugkoppeling, persoonlijke aandacht en bereikbaarheid

Digitaal klantenpanel

In ons digitaal huurderspanel vragen we huurders regelmatig om hun mening. Dit huurderspanel telt ruim 1.900 leden. De resultaten van het onderzoek delen we met onze medewerkers en gebruiken we om onze dienstverlening te verbeteren. In 2023 hebben we dit uitgebreid met luisterpanels.

In 2023 hebben we verschillende onderzoeken onder huurders uitgezet:

- Verschillende onderzoeken voorafgaand aan groot onderhoud met energiebesparende maatregelen. Gevraagd is naar de woonkwaliteit en de wensen voor het onderhoud. De resultaten nemen we mee in de onderhoudsprojecten.
- Een onderzoek over de manier waarop bewoners het liefste contact met ons opnemen. Er komen namelijk steeds meer (digitale) manieren om contact met elkaar te hebben. We willen heel graag dat bewoners makkelijk en snel contact met ons kunnen opnemen. Op een moment en manier die voor hen het beste uitkomt. De resultaten combineren we met andere data en bespreken we in de projectgroep. Daarna brengen we advies uit richting de stuurgroep Klantdienstverlening.

Klik voor Wonen

Klik voor Wonen is een regionaal samenwerkingsverband voor woonruimteverdeling van verschillende corporaties: Alwel, WonenBreburch, Laurentius, Woonkwartier, Woonviziër, Thuisvester, Mooiland en zorgpartij Avoord. Ons online woonruimteverdeelsysteem loopt al jaren via Klik voor Wonen. Met één inschrijving kunnen woningzoekenden reageren op het woningaanbod in de gemeenten van alle aangesloten corporaties. Klik voor Wonen is bijna volledig regionaal dekkend in West-Brabant en heeft een duidelijke en overzichtelijke website waarop ook informatie kan worden verkregen over de te verwachten woonlasten (huur, servicekosten en energiekosten) en huurtoeslag.

7.3 Onderhoudsbeleid

Onze onderhoudsdienst is het afgelopen jaar goed op formatie gekomen. Hierdoor kunnen we op termijn meer klussen zelf afhandelen en huurders ook sneller van dienst zijn met de kleine reparaties. Doordat we in meer woningen komen en meer in staat zijn mogelijke sociale problematiek te kunnen signaleren, kunnen onze medewerkers hier sneller op inspelen en werken we gezamenlijk aan de leefbaarheid in de wijk.

Door de huidige krapte op de arbeidsmarkt aan vakmensen is het voor zowel Alwel als de aannemers, installateurs en specialisten erg lastig om voldoende gekwalificeerd personeel te vinden en de hoeveelheid werk het hoofd te bieden. Hierdoor is de doorlooptijd van reparaties ongewenst langer en wordt er niet altijd volledig of op tijd gecommuniceerd met de huurders.

Door de enorme stijgingen in de prijzen van materialen en de uurlozen het afgelopen jaar zijn de budgetten ruim overschreden. Er lopen daarom diverse projecten om te kijken hoe we deze uitgaven onder controle kunnen krijgen.

Bij mutaties van woningen zien we dat het veel tijd, moeite en geld kost om de woningen naar onze basiskwaliteit te brengen. Veel woningen hebben forse ingrepen nodig en het opknappen van deze woningen kost veel geld door hoge kosten van materialen en arbeid (ook mede door de hoge inflatie). Het kost ook veel tijd door de krapte in de capaciteit van de aannemers en op de arbeidsmarkt, dat tot extra huurdering leidt. Hierdoor hebben we forse overschrijdingen op ons budget. In 2023 hebben we dan ook de basiskwaliteit naar beneden bijgesteld waardoor de kosten en de huurdering iets beperkter zijn gebleven.

7.4 Geschillen

We hanteren in alle drie de steden een klachtenprocedure waarbij een dienstverleningsklacht eerst intern wordt behandeld. De bewoner kan, als hij het niet eens is met de uitkomst van deze klachtenprocedure, de dienstverleningsklacht schriftelijk voorleggen aan de geschillencommissie. In Breda gaat het om de Stedelijke Geschillencommissie, in Etten-Leur om de Klachtencommissie en in Roosendaal om de Regionale Geschillencommissie. Als de geschillencommissie een zaak ontvankelijk verklaart, volgt meestal een hoorzitting. Naar aanleiding hiervan brengt de geschillencommissie een bindend advies uit.

Breda

De Stedelijke Geschillencommissie Breda heeft in 2023 in totaal 23 bezwaarschriften ontvangen. Hiervan zijn er in 2023 11 stuks in behandeling genomen. Van de in totaal 11 behandelde klachten zijn er twee gegrond, twee gedeeltelijk gegrond en vier ongegrond verklaard. Twee klachten zijn na behandeling onderling geschikt. Voor één klacht volgt nog een advies.

Zes bezwaarschriften hadden betrekking op Alwel Breda, waarvan er één gegrond is verklaard. Er is één klacht alsnog onderling opgelost na een hoorzitting. Eén klacht is niet in behandeling genomen wegens niet-ontvankelijkheid en er is één dossier gesloten, omdat de interne klachtenprocedure van Alwel nog niet was doorlopen. De commissie heeft nog ondersteuning geboden, maar dit heeft niet meer tot bericht van de klager geleid. Er zijn nog twee klachten die bij het moment van het opstellen van dit verslag in behandeling zijn bij de geschillencommissie.

Etten-Leur

Er zijn in 2023 vier klachten aangemeld bij de Klachtencommissie Etten-Leur. Twee klachten zijn behandeld door de Klachtencommissie. Eén klacht is ingetrokken, één klacht is door de Klachtencommissie niet-ontvankelijk verklaard en daarom niet in behandeling genomen.

Roosendaal

In 2023 zijn er bij de Regionale Geschillencommissie 13 klachten uit de regio behandeld. Vanuit Alwel zijn er in 2023 drie klachten aangemeld bij de Regionale Geschillencommissie. Eén klacht is ongegrond verklaard, twee klachten zijn na behandeling ingetrokken.

8. Organisatie

Onze opgave voor de komende jaren is groot. Voor onze medewerkers is de maatschappelijke missie van Alwel een belangrijke drijfveer. We zijn een buurtcorporatie met betrokken medewerkers. Dagelijks werken we met bijna 300 collega's aan goed wonen in onze wijken en buurten. Bij ons geldt: afspraak is afspraak. We zijn aanspreekbaar op hoe we onze taak vervullen, luisteren goed en tonen daadkracht. We vinden dat we het verschil moeten durven maken. Maatschappelijk ondernemen met lef dus.

Samen met medewerkers en samenwerkingspartners hebben we de rode draad voor onze opgave voor de komende jaren beschreven in ons nieuwe ondernemingsplan Koers & Kompas. Wat voor organisatie moeten we zijn over vijf tot tien jaar, wat moeten we kunnen en hoe gaan we daar komen? We zoeken naar vernieuwende manieren van werken, waarbij we vanuit het oogpunt van de dienstverlening en onze maatschappelijke opgave bekijken hoe we ons werk het beste in kunnen richten.

De basis moet op orde zijn. Dat is waar het ons om gaat. De maatschappelijke opgaven voor de komende jaren in combinatie met externe ontwikkelingen (krappe arbeidsmarkt en digitalisering) en interne omstandigheden (ziekteverzuim) maken het noodzakelijk dat we de organisatie klaarstomen voor de toekomst. Dit houdt in dat we binnen Alwel de randvoorwaardelijke zaken zo inrichten dat een medewerker zijn werk goed kan doen op zo'n manier dat zowel huurders als medewerkers er baat bij hebben.

De randvoorwaarden voor deze basis hebben betrekking op vijf organisatiegebieden:

- leiderschap
- strategie en beleid
- management van medewerkers
- management van middelen
- management van processen

Strategisch doel waar we in 2023 aan hebben bijgedragen:

Duurzaam samen presteren.

Onze droom voor de komende jaren:

Alwel is een wendbare organisatie met vitale medewerkers: klaar voor de toekomst. We zijn 'in balans': de basis is op orde, de organisatie ademt mee met de opgaven in ons werkgebied.

We hebben een evenwicht tussen onze maatschappelijke opgave en onze middelen, en hebben dit afgestemd met onze omgeving.

8.1 Leiderschap

Onze leiderschapsstijl is dat we naleven wat we zeggen te zijn. We plaatsen organisatiebelang boven teambelang. We verbeteren onze interne communicatie (één boodschap) en spreken eenduidige taal. We stemmen met elkaar af, maken afspraken en spreken elkaar aan als dat nodig is. Regelmatig komen we hiervoor bij elkaar om elkaar daarin scherp te houden.

8.2 Strategie en beleid

We ontwikkelen beleid op alle relevante gebieden, evalueren dit en sturen bij waar nodig. We brengen overzicht in onze activiteiten en leggen vast wat van ons verwacht wordt. Dat doen we in onze verantwoordingscyclus zoals jaarplan, projectrapportages en trimesterrapportages. We prioriteren onze activiteiten passend bij het organisatiebelang. Onze focus is de basis op orde en dit principe komt in alle lagen van de organisatie terug.

8.3 Management van medewerkers

Met behulp van strategische personeelsplanning brengen we de verschillen tussen de huidige kwantitatieve en kwalitatieve medewerkerscapaciteit en wat nodig is in de toekomst in beeld. We ontwikkelen leerlijnen en investeren in de benodigde kennis en (digitale) vaardigheden van onze medewerkers.

We richten onze arbeidsmarktcommunicatie en bijbehorende HR-processen zo in dat we nieuwe medewerkers binnenhalen en onze aanwezige talenten behouden. De arbeidsmarkt is momenteel zeer krap en we ondervinden daar zeker de gevolgen van. Het blijft dus belangrijk om mee te innoveren en manieren te zoeken om toekomstige collega's aan te spreken. Ondanks de krapte slagen we er vooralsnog in om onze vacatures in te vullen.

Ook faciliteren we een prettige werkplek en stimuleren we vitaliteit. We sturen steeds meer op preventie, zodat we verzuim voorkomen. Het management van medewerkers is een primaire taak van alle leidinggevenden waarbij P&O ondersteunt, faciliteert en begeleidt.

Ziekteverzuim

Aan het eind van onze ondernemingsplanperiode willen we op of onder het landelijke CBS-cijfer voor verzuim zitten.

Het verzuimpercentage bedroeg in 2023 5,5%. Dat is een daling ten opzichte van 2022 (7,13%). We wilden ons totaal verzuimpercentage graag terugbrengen naar 4,5% of lager. Dat is niet gelukt.

Enerzijds wordt het hoge verzuim veroorzaakt door landelijke bewegingen, zoals long covid-klachten. Anderzijds zien we dat steeds meer verzuim veroorzaakt wordt door combinaties van werkdruk en privéomstandigheden. In combinatie met de krappe arbeidsmarkt en de complexiteit van de problemen in de wijken merken we dat steeds meer medewerkers aangeven dat ze naast werkdruk ook stress ervaren. We zetten de verzuimcoördinator van de arbodienst extra in om gericht aan preventie van het verzuim te werken. Ook hebben we meer aandacht voor de arbo-kant (veiligheid, gezondheid en welzijn) en is de arbo-commissie weer up to date. Daarnaast zorgen we ervoor dat medewerkers steeds bewuster worden dat zij verantwoordelijk zijn voor hun vitaliteit. Dit was een reden om in 2023 te starten met een vitaliteitsbudget van € 250,- netto per medewerker.

Het kort ziekteverzuim in 2023 was 0,7%. Het middellang verzuim bedroeg in 2023 ook 0,7%. Het langdurig verzuim bedroeg 4,1% (vanaf 8 tot en met 730 dagen).

We hebben in 2023 41 nieuwe medewerkers mogen verwelkomen. Dit is exclusief uitzendkrachten, inhuur of vakantiewerkers. 23 medewerkers verlieten onze organisatie van wie er twee met (flex)pensioen gingen. Dat betekent een verloop van 7,62%. Van de generatiepactregeling maakten 14 medewerkers gebruik. Van die 14 medewerkers zijn er in 2023 twee medewerkers in de loop van het jaar uit dienst gegaan. In 2023 zijn er geen nieuwe medewerkers gestart met deelname aan het generatiepact.

Expeditie Loopbaan

Expeditie Loopbaan wordt sinds 2017 frequent ingezet voor medewerkers en is voor iedereen beschikbaar. Denk hierbij aan coaching, matching, scholing en loopbaanonderzoeken. Expeditie Loopbaan is een samenwerkingsverband tussen 33 corporaties in Noord-Brabant en heeft als doel medewerkers handvatten te geven, zodat zij zelf regie nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt.

Medewerkers van Alwel weten de weg te vinden naar een (loopbaan)coach/matchmaker en nemen met regelmaat deel aan de workshops en trainingen die in samenwerking met Flow, Expeditie Loopbaan en/of DNA worden georganiseerd.

In 2023 hebben we weer deelgenomen aan het hbo-traineeshipprogramma van Expeditie Loopbaan. De trainees krijgen drie keer acht maanden de gelegenheid kennis en ervaring op te doen bij drie

verschillende corporaties. Hierin staat ook hun persoonlijke ontwikkeling centraal om na twee jaar als jong professional in de sector in te stromen.

Het in 2021 ontwikkelde mbo-programma is in 2022 van start gegaan onder de noemer Durf en Lef. Er was zoveel animo dat besloten is met twee parallelle groepen te werken. Vanuit Alwel zijn vijf kandidaten in juni 2023 met dit ontwikkelprogramma gestart. Er is veel animo voor dit programma. We bieden dit daarom in 2024 weer aan, evenals een nieuw en vergelijkbaar programma voor hbo'ers. We hebben twee keer vier kandidaten geselecteerd en aangemeld.

8.4 Management van middelen

We werken aan stabiliteit en integratie van onze bedrijfsinformatiesystemen. Veiligheid van informatie en systemen is op orde. We hebben in 2023 het datagedreven werken in ons proces dagelijks onderhoud geïntegreerd.

8.5 Management van processen

We hebben in 2023 een kader voor procesmanagement opgestart. In het programma Alwel Stuur werken we in klantketens. Dit is samenwerken over de afdelingen heen met de klant als uitgangspunt. De gesprekken over de resultaten voeren we met elkaar in de klantketen. Dit betekent een verandering in aansturing. De eerste keten dagelijks onderhoud en de tweede keten huurbetalingen zijn opgestart.

9. Bedrijfsvoering

9.1 Inleiding

Samenvatting

Jaarresultaat

Over het boekjaar 2023 heeft Alwel een negatief resultaat geboekt van € 209 miljoen (2022: € 129 miljoen). Dit resultaat is voor het grootste deel toe te schrijven aan de negatieve waardeontwikkeling van het vastgoed (€ 229 miljoen). De waarde van het bestaand bezit is in 2023 met € 162 miljoen (2022: € 103 miljoen) afgenomen. Daarnaast heeft Alwel afboekingen gedaan en onrendabele toppen voorzien ter hoogte van € 67 miljoen (2022: € 49 miljoen) op het vastgoed in ontwikkeling (nieuwbouw) en de renovaties..

Dit gedeelte (€ 229 miljoen), de waardeontwikkeling, van het resultaat heeft betrekking op de waarde van het bezit (de woningen die worden verhuurd). Deze waardedaling wordt niet daadwerkelijk gerealiseerd, omdat Alwel niet voornemens is om haar vastgoed te verkopen. De daling van de marktwaarde heeft geen direct effect op de operationele kasstroom van Alwel.

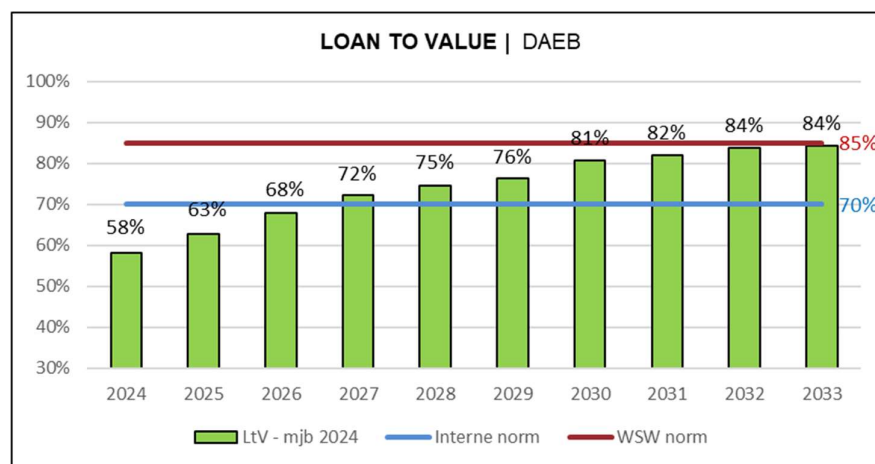
Investeringen

Alwel staat er financieel goed voor. De kengetallen over het boekjaar 2023 voldoen zowel aan de interne als aan de externe norm. De komende jaren wordt er dan ook extra geïnvesteerd in betaalbaarheid/ beschikbaarheid (nieuwbouw) en duurzaamheid (CO₂ neutraal).

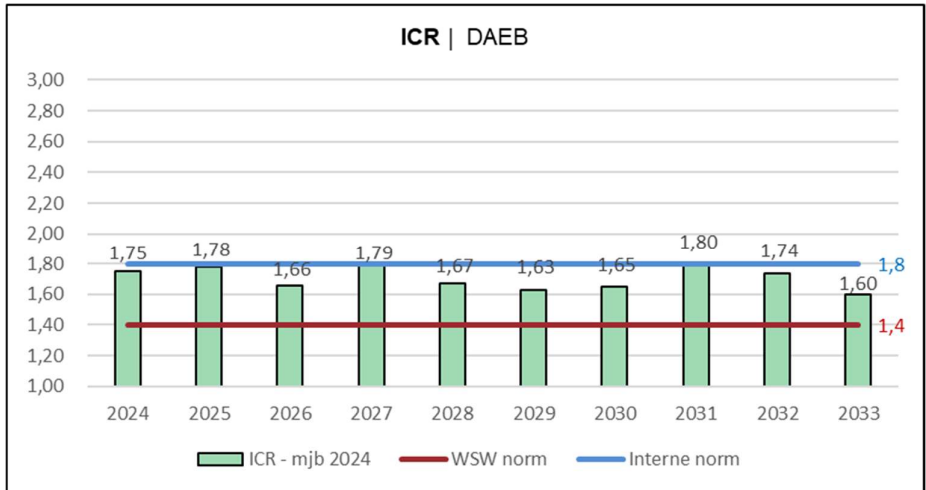
Dit resulteert voor de jaren 2024 - 2028 in een gemiddelde kasstroom aan investeringen in nieuwbouw (DAEB en niet-DAEB) van € 118 miljoen (waarvan € 0,8 miljoen voor Alwel Diensten B.V.) per jaar. Dit is exclusief aankopen en renovaties. Voor het waarborgen van de financiële continuïteit wordt elk investeringsvoorstel getoetst aan het interne normenkader.

De LTV (DAEB) blijft de komende vijf jaar (= begroting) binnen de externe norm. De ambitieuze plannen van Alwel leiden ertoe dat de LTV vanaf 2027 in de 'vluchtstrook' terecht komt (tussen de interne en externe norm). We hebben afgesproken dat we dit accepteren.

Tot en met 2033 blijft de LTV buiten de externe norm, zij het nipt. We volgen deze ontwikkeling nadrukkelijk de komende jaren, maar zien nog voldoende bijsturingsmaatregelen naar de toekomst toe (onder andere verhoging aantallen verkoop).



Voor 2023 voldoet de ICR (1,8) aan de interne norm (1,8). Deze voldoet eveneens aan de externe norm (1,4). Ook de komende 5 jaar blijft de ICR (DAEB), op basis van de begroting 2024, binnen de externe norm, maar niet binnen de interne norm. Echter, deze komt met acceptabele range bij de interne norm.



9.2 Jaarcijfers (geconsolideerd)

Hierna komen achtereenvolgens het kasstroomoverzicht, de resultatenrekening en de balans (geconsolideerd) aan de orde. Daarbij is gekozen voor een geabstraheerde weergave met toelichting.

Kasstroomoverzicht

X € 1.000

	2023	2022
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	166.555	164.657
Vergoedingen	11.803	11.267
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	545	844
Ontvangen interest	31	66
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>178.934</i>	<i>176.834</i>
<i>Uitgaven:</i>		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	19.722	18.607
Onderhoudsuitgaven	69.595	55.939
Overige bedrijfsuitgaven	25.781	25.179
Betaalde interest	31.194	31.348
Verhuurderheffing sector specifieke heffingen	1.425	9.255
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	939	623
Vennootschapsbelasting	7.314	5.125
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>155.970</i>	<i>146.076</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	22.964	30.758
(Des)investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	295	836
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	2.405	2.675
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	250	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>2.950</i>	<i>3.511</i>
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	40.020	28.256
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	36.799	27.372
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	3.562	4.343
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	837	6
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.245	3.021
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	0	488
Investerings overig	1.369	1.362
Herclassificatie	0	0
<i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>84.832</i>	<i>64.850</i>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>-81.882</i>	<i>-61.339</i>

	2023		2022	
FVA				
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Ontvangsten overig	0		0	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		0		0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-81.882		-61.339
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	154.200		54.500	
Nieuwe ongeborgde leningen	0		0	
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-93.162		-25.272	
Aflossing ongeborgde leningen	37		-18	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		61.075		29.210
Mutatie van geldmiddelen		2.157		-1.371
Geldmiddelen per 1 januari		27.259		28.630
Geldmiddelen per 31 december		29.416		27.259

X € 1.000

	2023		2022	
Kasstroom uit operationele activiteiten	22.964		30.758	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-81.882		-61.339	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	61.075		29.210	
		2.157		-1.371

De afname van de kasstroom uit operationele activiteiten ad € 7,8 miljoen wordt veroorzaakt door:

- een toename van de operationele uitgaven ad € 9,9 miljoen. Dit is met name toe te wijzen aan een stijging van de onderhoudsuitgaven ad € 13,7 miljoen, een daling van de verhuurderheffing en sectorspecifieke heffingen ad € 7,8 miljoen, een toename van de betaalde vennootschapsbelasting ad € 2,2 miljoen en € 1,1 miljoen meer uitgaven aan werknemers;
- een toename van de operationele ontvangsten met € 2,1 miljoen, dit zit hem voornamelijk in de post van de huurontvangsten (+ € 1,9 miljoen)

De kasstroom uit investeringsactiviteiten (per saldo een uitgave) is € 20,5 miljoen hoger. In 2023 is er voor circa € 20 miljoen meer geïnvesteerd in nieuwbouw en renovatie dan in 2022.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten ad € 61,1 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door het aflossen van de bestaande leningen ad € 93,1 miljoen en per saldo nieuwe financiering van € 154,2 miljoen middels het aantrekken van nieuwe leningen.

Prognose kasstroom 2024 – 2028

X € 1.000

	2024	2025	2026	2027	2028
Kasstroom uit operationele activiteiten	26.214	31.756	30.029	39.635	35.644
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-195.862	-222.062	-192.181	-224.775	-158.292
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	159.736	190.306	162.152	185.139	122.647
Toename geldmiddelen	-9.912	0	0	0	0

De totale investeringskasstroom over de periode 2024 tot en met 2028 is € 993 miljoen.

De financiering is afgestemd op onze investeringsactiviteiten en de doelstelling om de LTV, de schuld per vhe en de Investerings-financieringsratio binnen de door ons gestelde normen te houden. Vanuit het optimaliseren van de rentelasten is dit een gewenste ontwikkeling. De beschikbaarheid van kort geld (korte negatief-standen) is geborgd middels een rekening courant-overeenkomst met de Rabobank van € 10,0 miljoen voor Stichting Alwel voor onbepaalde tijd.

In onderstaande tabel is de kasstroomrealisatie 2023 vergeleken met de in de begroting 2024 geprognosticeerde kasstroom. De operationele kasstroom is in de begroting 2023 geprognosticeerd op € 30,0 miljoen. De realisatie is € 23,0 miljoen. Naast deze vergelijking is het verwachte meerjarig kasstroomoverzicht vanuit de begroting 2023 van Stichting Alwel gepresenteerd. Hieruit blijkt een verwachte positieve ontwikkeling van de operationele kasstroom en de ICR.

X € 1.000

	Begroting	Realisatie	Begroting 2024			
	2023	2023	2024	2025	2026	2027
Kasstroom operationele activiteiten	30.083	22.964	26.214	31.756	30.029	35.644
ICR	2,0	1,8	1,8	1,8	1,7	1,9

Geconsolideerde resultatenrekening (categoriale model)

In de jaarrekening is een resultatenrekening opgenomen op basis van het functionele model. In dit model zijn kosten en opbrengsten toegerekend aan een activiteit. In dit hoofdstuk is een resultatenrekening opgenomen die is opgesteld conform het categoriale model.

X € 1.000

	2023	2022
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	170.067	166.479
Vergoedingen	9.482	8.944
Netto verkoopresultaat	8	95
Wijziging onderhanden werk	-541	479
Geactiveerde productie	2.148	1.193
Overige	2.424	2.223
TOTAAL BEDRIJFSOPBRENGSTEN	183.588	179.413
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	768	1.102
Overige waardeveranderingen	67.309	48.818
Personeelskosten	20.109	18.918
Lasten onderhoud	70.120	58.782
Leefbaarheid	1.374	1.032
Leveringen en diensten	9.776	9.607
Overige bedrijfslasten	20.733	26.663
TOTAAL BEDRIJFSLASTEN	190.189	164.922
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-161.366	-103.017
BEDRIJFSRESULTAAT	-167.967	-88.524
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
Rentebaten	1.337	877
Rentelasten	-31.724	-30.429
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING	-198.354	-118.076
Belastingen	-10.459	-10.907
Resultaat deelneming	37	45
JAARRESULTAAT	-208.776	-128.938

Het bedrijfsresultaat in 2023 is € 168 miljoen negatief. Dit is € 79 miljoen lager dan in 2022. Het verschil wordt voornamelijk bepaald door:

- per saldo € 4,2 miljoen hogere bedrijfsopbrengsten, voornamelijk veroorzaakt door hogere huuropbrengsten van € 3,6 miljoen;
- hogere bedrijfslasten, negatief effect ad € 25 miljoen, dit wordt voornamelijk veroorzaakt door:
 - Een toename van het aantal projecten leidt tot meer onrendabele toppen, negatief effect op post overige waardeveranderingen van € 18,5 miljoen.
 - Een toename van de personeelskosten van € 1,2 miljoen als gevolg van uitbreiding van het personeelsbestand en eenmalige uitkeringen aan personeelsleden.
 - Hogere onderhoudslasten, negatief effect van € 11,3 miljoen.
 - Lagere overige bedrijfslasten, positief effect € 5,9 miljoen, wat veroorzaakt wordt door het wegvallen van de verhuurdersheffing van € 8,7 miljoen (in 2022 was de verhuurderheffing nog gedeeltelijk van toepassing). Daarentegen zijn de overige bedrijfslasten vooral

gestegen door meer automatiseringskosten (+ € 0,1 miljoen), obligoheffing (+ € 0,9 miljoen) en inhuur (€ 0,2 miljoen)

- Een waardedaling van het vastgoed (€ 161 miljoen ten opzichte van 2022 € 103 miljoen). Negatief effect ad € 58 miljoen.

Geconsolideerde balans

X € 1.000

	31-12-2023	31-12-2022
ACTIVA		
Immateriële vaste activa	809	240
Vastgoedbeleggingen:		
DAEB-vastgoed in exploitatie	3.276.632	3.410.202
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	284.830	290.303
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	119.232	110.941
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.918	20.217
	3.691.612	3.831.663
Materiële vaste activa	5.995	5.132
Financiële vaste activa	8.646	9.948
Vorraden	2.899	1.361
Vorderingen	7.069	7.630
Liquide middelen	29.416	27.259
TOTAAL ACTIVA	3.746.446	3.883.233
	31-12-2023	31-12-2022
PASSIVA		
Eigen vermogen	2.520.041	2.728.816
Voorzieningen	72.228	72.090
Langlopende schulden:		
Leningen banken/overheid	982.013	928.811
Verplichtingen inz. onroerende zaken VOV	112.777	105.859
Overige schulden	106	131
	1.094.896	1.034.801
Kortlopende schulden	59.281	47.526
TOTAAL PASSIVA	3.746.446	3.883.233

De solvabiliteit op basis van de marktwaardering (eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal) is 67% (2022: 70%). De afname van de solvabiliteit is met name toe te wijzen aan de afname van de waarde van het vastgoed.

9.3 Ontwikkeling activa

Mutatie vastgoed in exploitatie

Het verloop van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is als volgt:

X € 1.000

	DAEB- vastgoed in exploitatie	niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
	2023	2023	2023
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.581.637	229.159	1.810.796
Cumulatieve herwaarderings	1.912.306	102.989	2.015.295
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-83.741	-41.845	-125.586
Boekwaarde per 1 januari	3.410.202	290.303	3.700.505
Mutaties:			
Investerings - aankopen	578	0	578
Investerings - oplevering nieuwbouw	31.509	1.978	33.487
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	36.309	294	36.603
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0	-287	-287
Overboeking naar voorraden	-1.199	0	-1.199
Overboekingen van/naar verkopen onder voorwaarden	589	2.396	2.985
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-564	564	0
Aanpassing marktwaarde	-201.201	-9.969	-211.170
Overige mutaties	409	-449	-40
Totaal van de mutaties	-133.570	-5.473	-139.043
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.657.705	232.541	1.890.246
Cumulatieve herwaarderings	1.741.870	94.491	1.836.361
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-122.943	-42.202	-165.145
Boekwaarde 31 december	3.276.632	284.830	3.561.462

Marktwaarde in verhuurde staat

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek met uitzondering van de vrijheidsgraden. De toegepaste vrijheidsgraden zijn vastgesteld in overleg met de externe taxateur. De totale waarde van de woningportefeuille (geconsolideerd) is met € 139 miljoen gedaald naar een waarde van € 3.561 miljoen. Dit betreft een waardedaling van ruim 3,8%. De negatieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de marktontwikkelingen op de koopmarkt en een stijgende rente.

Beleidswaarde

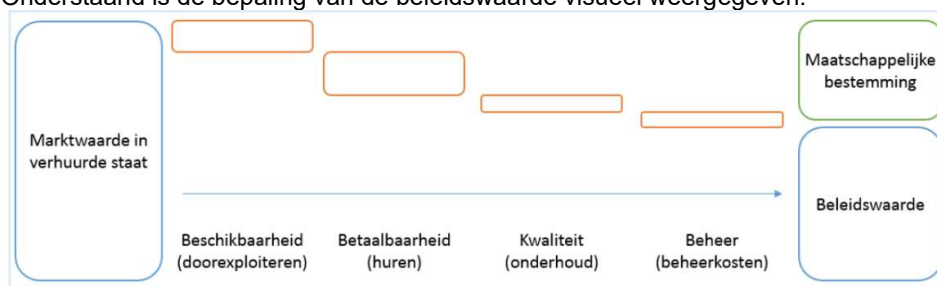
Omdat de doelstelling van Alwel is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Alwel en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1.776 miljoen (2022: € 1.934 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 199 miljoen (2022: € 217 miljoen).

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploteer-scenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

Onderstaand is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven:



Voor Alwel betekent dit financieel vertaald:

x € 1.000

Specificatie marktwaarde	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
Marktwaarde verhuurde staat per 31-12-2023	3.306.578	283.837
*Beschikbaarheid (doorexploteeren)	-92.671	-10.612
Betaalbaarheid (huren)	-654.918	-29.560
Kwaliteit (onderhoud)	-770.217	-47.795
Beheer (beheerkosten)	-12.619	3.202
Beleidswaarde per 31-12-2023	1.776.153	199.071

* verschil met balans (niet-DAEB) betreft Koopgoedkoop-eenheden die niet zijn meegenomen in de marktwaardeberekening

In de meerjarenbegroting 2024 beweegt de LTV tot en met 2027 zich onder de interne norm van 70%. Vanaf 2028 (= 72%) overschrijdt de LTV de interne norm van 70% (gemiddeld 65% voor de komende 5 jaar). De LTV op basis van de DAEB beleidswaarde bedraagt eind 2023 53% (2022 = 45%).

Uit de verschillenanalyse (beleidswaarde 2023 ten opzichte van beleidswaarde 2022) blijken de volgende mutaties:

• voorraad mutaties	€ 30 M
• contracthuur	€ -12 M
• macro-economische parameters	€ -64 M
• disconteringsvoet	€ -151 M
• flexwoningen, aanpassing beleidswaarde	€ 7 M
• huurbeleid	€ 388 M
• stijging onderhoudslasten	€ -342 M
• stijging beheerlasten	€ -39 M
• overig	€ 7 M
Totaal	€ -176 M

Herwaarderingsreserve

X € 1.000

	Totaal herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2023	2.047.555
Realisatie uit hoofde van verkoop	-810
Realisatie uit hoofde van sloop	-103
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	42.569
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-217.330
Herclassificaties / herkwalificaties	0
Overige mutaties	-19
Stand 31 december 2023	1.871.862

De herwaarderingsreserve wordt gevormd bij het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs zonder rekening te houden met enige afschrijving, waardevermindering en ook zonder rekening te houden met enige belasting.

9.4 Ontwikkeling passiva

Eigen vermogenspositie

Het eigen vermogen per 31 december 2023 bedraagt € 2.520 miljoen (2022: € 2.729 miljoen) op basis van waardering op marktwaarde in verhuurde staat.

De afname van het eigen vermogen is toe te wijzen aan het negatieve resultaat over het boekjaar 2023 ad € 209 miljoen. Dit negatieve resultaat is voor het grootste deel toe te schrijven aan de negatieve waardeontwikkeling van het vastgoed (€ 229 miljoen).

De waarde van het bestaand bezit is in 2023 met € 162 miljoen afgenomen, daarnaast heeft Alwel afboekingen gedaan en onrendabele toppen voorzien ter hoogte van € 67 miljoen op het vastgoed in ontwikkeling.

Vreemd vermogenspositie

Eind 2023 heeft Alwel voor een bedrag van € 982 miljoen (31-12-2022: € 929 miljoen) aan langlopende financieringen opgenomen. Dit is exclusief het gedeelte van de langlopende leningen dat binnen één jaar afgelost moet worden (2023: € 21 miljoen; 2022: € 13 miljoen).

Alle leningen van Alwel (enkelvoudig) zijn geborgd door het WSW. Ook voor de toekomst streeft Alwel voor haar DAEB-activiteiten naar volledige borging van haar leningen door het WSW. Voor de niet-DAEB-projecten en nevenstructuur wordt, indien noodzakelijk, financiering zonder WSW borging gezocht.

9.5 Fiscale paragraaf

Vennootschapsbelasting

VPB lopend jaar (= 2023)

Alwel kent een positief fiscaal resultaat van (vooralsnog) € 28,0 miljoen. Bij de aangifte wordt deze uiteraard definitief bepaald. Alwel heeft ultimo 2023 geen compensabele verliezen meer. De acute VPB last over 2023 bedraagt € 7,2 miljoen.

In de bepaling van het positieve fiscale resultaat is meegenomen dat € 23,8 miljoen van de door Alwel betaalde rente niet in aftrek genomen kan worden als gevolg van ATAD. Hierdoor is Alwel over haar fiscale resultaat € 6,1 miljoen meer vennootschapsbelasting verschuldigd.

Vennootschapsbelasting voorgaande jaren

In de jaarrekening wordt elk jaar de acute VPB-last opgenomen. De daadwerkelijke aangifte kan afwijken, deze nagekomen bate/last nemen we op het moment dat de definitieve aangifte is ingediend. Voor de jaarrekening 2023 is een bedrag van € 2.160.000 verantwoord als nagekomen VPB last, deze is als volgt opgebouwd:

X € 1.000

VPB last 2021	1.900
VPB last 2022	260
Belastinglast in de resultatenrekening VPB voorgaande jaren	2.160

Ten aanzien van de balanspositie heeft Alwel een vordering op de belastingdienst:

Te vorderen vennootschapsbelasting	31-12-2023	
	x €1.000	x €1.000
Te vorderen vennootschapsbelasting voorgaande jaren		
Jaar 2018	3.072	
Jaar 2020	50	
Jaar 2022	-96	
Totaal voorgaande jaren		3.026
Reeds betaald op voorlopige aanslag 2023	6.175	
Vennootschapsbelasting 2023	-7.202	
Over jaar 2023 nog te betalen		1.026
Totaal te vorderen		2.000

Voor het jaar 2018 hangt het te vorderen bedrag samen met het ingediende bezwaar tegen de definitieve aanslag 2018. Het bezwaar betreft de afwaardering van het complex Turfschip en de te vormen onderhoudsvoorziening (voor het gehele bezit). Het bezwaar hangt nog op de te vormen fiscale onderhoudsvoorziening, de afwaardering van 't Turfschip is inmiddels afgekaart.

Belastinglatenties

De totale actieve belastinglatentie voor Alwel bedraagt € 7,6 miljoen en is opgenomen onder de financiële vaste activa. De latenties hebben verschillende ontstaansvormen.

De eerste latentie wordt gevormd over het verschil tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering van de leningen o/g. Fiscaal worden de leningen gewaardeerd tegen marktwaarde, commercieel worden de leningen tegen nominale waarde gewaardeerd. Hierdoor ontstaat er een actieve belastinglatentie. Per 31 december 2023 bedraagt deze actieve belastinglatentie € 1.057.081,-

De tweede latentie wordt gevormd voor het afschrijvingspotentieel. Fiscaal worden de afschrijvingen anders bepaald dan commercieel. Per 31 december 2023 bedraagt deze actieve latentie € 6.574.413,-

Gevolgen resultatenrekening

In de resultatenrekening is een belastinglast van € 10,5 miljoen verantwoord. Deze is als volgt opgebouwd:

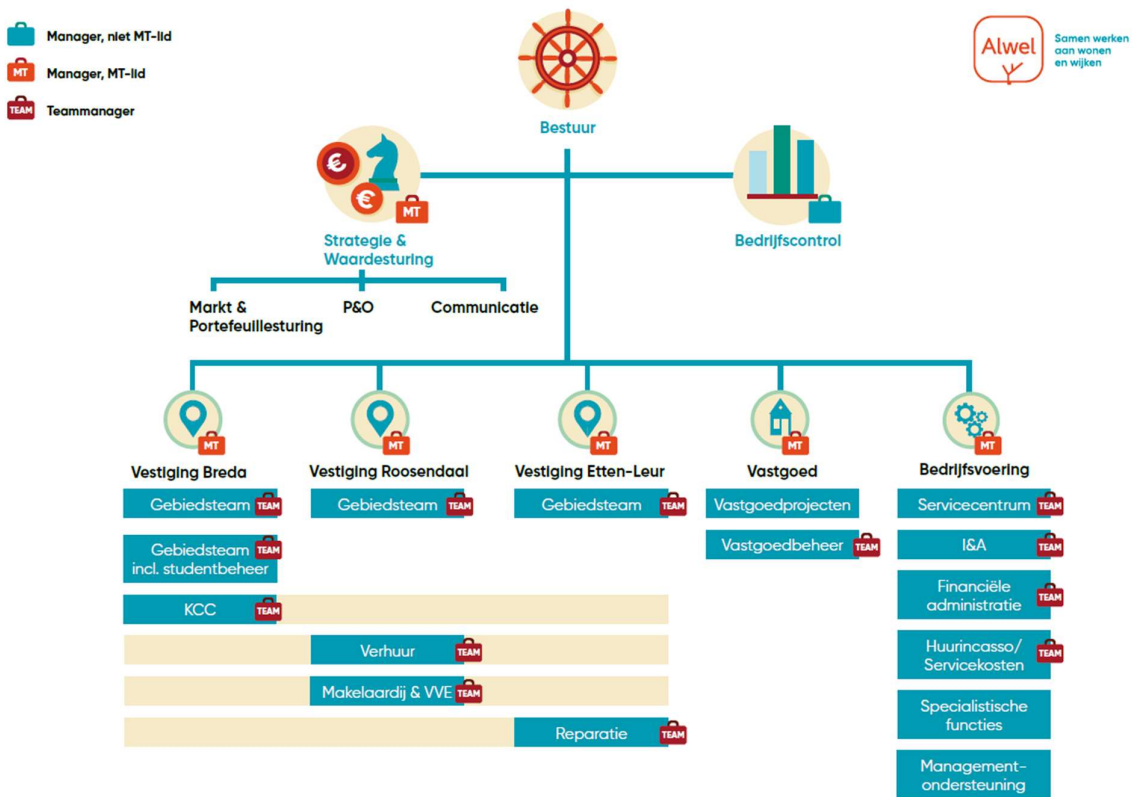
X € 1.000

Acute belastinglast 2023	7.202
Acute belastinglast voorgaande jaren (last)	2.160
Mutatie latenties (last)	1.097
Belastinglast in de resultatenrekening	10.459

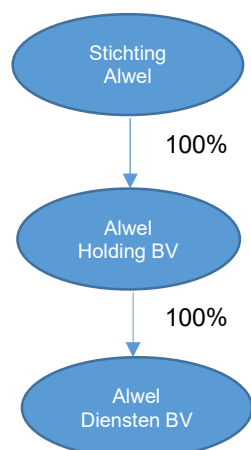
9.6 Organisatie

Organogram

Alwel stelt haar bewoners centraal. Het daarbij behorende organisatiemodel wordt gekenmerkt door lokaal verankerde vestigingen voor alle bewonerszaken en bovenlokaal opererende ondersteunende teams op de gebieden Strategie en Waardesturing, Vastgoed en Bedrijfsvoering. De Raad van Bestuur is kaderstellend en de afdeling Bedrijfscontrol is onafhankelijk gepositioneerd, toetst de besluitvorming van Alwel en rapporteert rechtstreeks aan de Raad van Bestuur.



De juridische structuur van Alwel kan als volgt worden weergegeven:



De activiteiten van Alwel Holding B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 20124225, bestaan uit het (doen) realiseren van bouwwerken alsmede het participeren in samenwerkingsverbanden gericht op het aannemen van bouwwerken en het (doen) verrichten van onderhoudswerkzaamheden ten behoeve van onder meer de stichting: Alwel, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: of andere dochtermaatschappijen daarvan en/of andere (rechts) personen en ondernemingen.

Alwel Diensten B.V. is opgericht op 7 juli 2005 en is ingeschreven op 11 juli 2005 in het handelsregister onder nummer 20120915. De statutaire vestigingsplaats is Roosendaal, de feitelijke vestigingsplaats is Laan van Brabant 50 te Roosendaal. De activiteiten van de vennootschap bestaan voornamelijk uit het verrichten van commerciële diensten en leveren van commerciële producten op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

Kengetallen personeel

Er waren in 2023 gemiddeld 294 werknemers in dienst (2022: 286). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg gemiddeld in 2023 264 (2022: 256).

De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	2023	2022
Bestuur / Management	9	9
Exploitatie	177	172
Projectontwikkeling	12	10
Bedrijfsvoering	45	46
Strategie en Waardesturing	18	17
Control	3	2
Totaal FTE	264	256

In 2023 hadden we een gemiddeld verzuimpercentage van 5,5% waarvan het grootste deel in de categorie langdurig verzuim (> 42 dagen) viel.

9.7 Kengetallen

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2023	2022
1. Woningen/woongebouwen	22.453	22.224
2. Intramuraal	859	879
3. Kamer	460	468
4. Parkeergelegenheden	2.195	2.198
5. Maatschappelijk vastgoed	78	73
6. Bedrijfsruimte	134	138
7. Overige eenheden	66	63
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	26.245	26.043

Bedrijfsvoering	2023	2022
1. Personeelslasten per vhe	€ 766	€ 726
2. Beheerskosten per vhe (o.b.v. functionele indeling)	€ 661	€ 660
3. Netto operationele kasstroom per vhe	€ 1.171	€ 1.180
4. Rente per vhe	€ 1.158	€ 1.135
5. Huuropbrengsten per vhe	€ 6.480	€ 6.383
6. Aantal vhe's per medewerk(st)er	100	102
7. Rendement vreemd vermogen	3,11%	3,19%
8. Huurachterstand in % ultimo jaar	1,02%	1,19%
9. Huurderving in % jaarhuur	1,18%	1,65%

Kenmerken woningbezit in eigen beheer	2023	2022
1. Goedkope woningen	2.849	3.201
2. Betaalbare woningen	15.943	14.895
3. Bereikbare woningen	2.878	3.185
4. Vrije sector woningen	783	943
5. Huur per woning waarderingspunt	3,85	3,85
6. Huur in % maximaal	65,33%	70,80%
7. Woningwaarderingspunten per woning	152	152

Continuïteit en liquiditeit	2023	2022
1. Current ratio (vlottende activa t.o.v. schulden kort)	0,65	0,74
2. Solvabiliteit I (eigen vermogen t.o.v. balanstotaal)	67,29%	70,35%
3. Solvabiliteit II (eigen vermogen en voorziening t.o.v. balanstotaal)	69,22%	72,21%
4. Rentabiliteit totaal vermogen	-4,73%	-2,53%
5. Rentabiliteit eigen vermogen	-8,28%	-4,73%
6. Rentabiliteit vreemd vermogen	3,11%	3,19%
7. ICR	1,75	2,04
8. Loan to Value (marktwaarde)	28%	25%
9. Loan to Value DAEB beleidswaarde	53%	45%
10. Dekkingsratio	33,50%	28,87%
11. Onderpandsratio WSW	36,29%	28,80%

Balans en resultatenrekening per vhe (in euro's)	2023	2022
1. Eigen vermogen	€ 96.020	€ 104.781
2. Voorziening	€ 2.752	€ 2.768
3. Onderhoud	€ 2.672	€ 2.257
4. Leefbaarheid	€ 52	€ 28
5. Jaarresultaat	€ -7.955	-€ 4.951
6. Huuropbrengst per maand	€ 540	€ 532
7. Schuldrest per woning	€ 44.661	€ 42.387
8. Schuldrest per woning gecorrigeerd met saldo liq. middelen	€ 43.351	€ 41.161
9. Schuldrest per vhe	€ 38.209	€ 36.172
10. Waarde per vhe	€ 135.701	€ 142.487



Samen werken aan
wonen en wijken

Stichting Alwel

Jaarrapport 2023

Jaarrekening en Overige gegevens

INHOUDSOPGAVE	Pagina
Geconsolideerde jaarrekening 2023	94
1. Geconsolideerde balans per 31 december 2023	95
2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023	97
3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2023	98
4. Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2023	99
5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	100
6. Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen	144
Enkelvoudige jaarrekening 2023	156
7. Enkelvoudige balans per 31 december 2023	157
8. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023	159
9. Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	160
Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	176
WNT-Verantwoording 2023 Stichting Alwel	181
Overige gegevens	185

Geconsolideerde jaarrekening 2023

- Geconsolideerde balans per 31 december 2023
- Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2023
- Overzicht van het totaalresultaat van de rechtspersoon over 2023
- Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2023

(na resultaatbestemming)

		31 december 2023		31 december 2022	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Immateriële vaste activa					
Software (licenties)	1		809.477		239.505
Vastgoedbeleggingen					
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	3.276.631.569		3.410.201.691	
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	284.830.129		290.302.756	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	119.231.941		110.940.895	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.3	10.918.756		20.217.238	
Totaal van vastgoedbeleggingen			3.691.612.395		3.831.662.580
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3	5.994.513		5.131.627	
Totaal van materiële vaste activa			5.994.513		5.131.627
Financiële vaste activa					
Andere deelnemingen	4.1	797.156		760.162	
Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4.2	-		241.190	
Latente belastingvordering(en)	4.3	7.631.494		8.729.252	
Overige vorderingen	4.4	217.400		217.400	
Totaal van financiële vaste activa			8.646.050		9.948.004
Totaal van vaste activa			3.707.062.435		3.846.981.716
Voorraden					
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.1	989.137		1.202.022	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	5.2	1.759.775		9.096	
Overige voorraden	5.3	150.000		150.000	
Totaal van voorraden			2.898.912		1.361.118
Vorderingen					
Huurdebiteuren	6.1	1.758.464		2.021.205	
Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen	6.2	221.189		-	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.3	2.000.489		4.151.378	
Overige vorderingen	6.4	115.879		79.263	
Overlopende activa	6.5	2.973.197		1.379.317	
Totaal van vorderingen			7.069.218		7.631.163
Liquide middelen	7		29.415.669		27.258.536
Totaal van vlottende activa			39.383.799		36.250.817
Totaal van activa			3.746.446.234		3.883.232.533

		31 december 2023		31 december 2022	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen			2.520.040.639		2.728.816.154
Voorzieningen		9			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings	9.1	70.898.917		70.799.060	
Overige voorzieningen	9.2	<u>1.329.320</u>		<u>1.290.410</u>	
Totaal van voorzieningen			72.228.237		72.089.470
Langlopende schulden		10			
Schulden aan overheid	10.1	37.813.114		39.620.146	
Schulden aan banken	10.2	944.200.256		889.191.148	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.3	112.776.540		105.858.958	
Overige schulden	10.4	<u>106.313</u>		<u>130.563</u>	
Totaal van langlopende schulden			1.094.896.223		1.034.800.815
Kortlopende schulden		11			
Schulden aan overheid	11.1	1.807.033		1.737.052	
Schulden aan banken	11.1	18.962.475		11.471.048	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	11.2	6.932.203		8.253.178	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	11.3	2.562.941		3.011.028	
Overlopende passiva	11.4	<u>29.016.483</u>		<u>23.053.788</u>	
Totaal van kortlopende schulden			59.281.135		47.526.094
Totaal van passiva			<u>3.746.446.234</u>		<u>3.883.232.533</u>

2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023

		2023	2022
		€	€
Huuropbrengsten	12	170.066.885	166.479.924
Opbrengsten service- en warmtecontracten	13.1	8.283.512	7.644.227
Lasten service- en warmtecontracten	13.2	-9.052.216	-8.648.365
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-12.131.577	-11.973.527
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-76.791.825	-65.171.438
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-5.820.205	-14.447.047
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		74.554.574	73.883.774
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	17.1	249.722	507.500
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	17.2	-791.086	-28.592
Toegerekende organisatiekosten	17.3	-169.026	-
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	-710.390	478.908
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	18.1	554.852	574.219
Toegerekende organisatiekosten	18.2	-12.061	-145.662
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	18.3	-567.883	-415.295
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	-25.092	13.262
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	19.1	-67.288.306	-48.882.209
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	-162.667.247	-101.906.317
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	1.301.572	-1.110.447
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	-228.653.981	-151.898.973
Opbrengst overige activiteiten	20.1	1.717.408	1.790.565
Kosten overige activiteiten	20.2	-1.294.754	-1.543.886
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	20	422.654	246.679
Overige organisatiekosten	24	-8.888.483	-7.220.752
Kosten omtrent leefbaarheid	25	-4.665.887	-4.027.134
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	26.1	5.547	3.881
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	26.2	1.331.478	873.832
Rentelasten en soortgelijke kosten	26.3	-31.723.790	-30.429.332
Totaal van financiële baten en lasten	26	-30.386.765	-29.551.619
Totaal van resultaat voor belastingen		-198.353.370	-118.075.856
Belastingen	27	-10.459.139	-10.906.935
Resultaat uit deelnemingen	28	36.993	45.002
Nettoresultaat na belastingen		-208.775.516	-128.937.789

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode en luidt in duizenden euro's.

	2023		2022	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	166.555		164.657	
Vergoedingen	11.803		11.267	
Overige bedrijfsontvangsten	545		844	
Ontvangen interest	31		66	
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>		178.934		176.834
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-19.722		-18.607	
Onderhoudsuitgaven	-69.595		-55.939	
Overige bedrijfsuitgaven	-25.781		-25.179	
Betaalde interest	-31.194		-31.348	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.425		-559	
Verhuurderheffing	-		-8.696	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-939		-623	
Vennootschapsbelasting	-7.314		-5.125	
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>		155.970		-146.076
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		22.964		30.758
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	295		836	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.405		2.675	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	250		-	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		2.950		3.511
Uitgaven				
Nieuwbouw huur	-40.020		-28.256	
Verbeteruitgaven	-36.799		-27.372	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-3.562		-4.343	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-837		-6	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.245		-3.021	
Sloopuitgaven, woon- en niet- woongelegenheden	0		-488	
Investeringen overig	-1.369		-1.362	
<i>Totaal van verwervingen van materiële vaste activa</i>		84.832		-64.850
Totaal van in- en uitgaande kasstroom MVA		-81.882		-61.339
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Nieuwe te borgen leningen		154.200		54.500
Uitgaven				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-93.162		-25.272	
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB- investeringen	37		-18	
<i>Totaal van uitgaande kasstroom</i>		-93.125		-25.290
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		61.075		29.210
Toename (afname) van geldmiddelen		2.157		-1.371
Geldmiddelen aan het begin van de periode		27.259		28.630
Geldmiddelen aan het einde van de periode		29.416		27.259

4. Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2023

Het totaalresultaat van Stichting Alwel is gelijk aan het geconsolideerd nettoresultaat na belastingen, derhalve is het overzicht van het totaalresultaat achterwege gelaten.

5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Stichting Alwel, statutair en feitelijk gevestigd te Roosendaal, Laan van Brabant 50, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 20024511, en haar groepsmaatschappijen zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden.

Groepsverhoudingen

Stichting Alwel te Roosendaal staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen per 31 december 2023:

Geconsolideerde maatschappijen:

Naam, statutaire zetel	Deelnemingspercentage
Alwel Holding B.V., Roosendaal	100%
Alwel Diensten B.V., Roosendaal	100%
Stadssingel B.V., Breda	50%
Consortium Spoorzone Breda V.O.F., Breda	50%

Niet-geconsolideerde maatschappijen:

Naam, statutaire zetel	Deelnemingspercentage
N.V. Stadsherstel Breda, Breda	26,27%

N.V. Stadsherstel Breda wordt niet geconsolideerd, omdat Stichting Alwel geen overheersende zeggenschap uitoefent in N.V. Stadsherstel Breda.

Overige verbindingen

Stichting Alwel heeft de volgende verbindingen met duurzame financiële en/of bestuurlijke banden door middel van respectievelijk het verstrekken van leningen en/of het hebben van zeggenschap op grond van contractuele bepalingen

- Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland te Eindhoven
- Stichting Klik voor Wonen te Breda

Fusies en overnames

In het jaar 2023 hebben er geen fusies en overnames plaatsgevonden.

Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Alwel zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Stichting Alwel.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

Stichting Alwel oefent overheersende zeggenschap uit over een aantal VvE's. Deze VvE's zijn evenwel niet in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt, omdat hun gezamenlijke betekenis op het geheel te verwaarlozen is.

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen zijn in de geconsolideerde jaarrekening volledig geëlimineerd. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde worden gewaardeerd, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen kostprijs worden gewaardeerd, worden volledig verantwoord, tenzij zij in wezen niet zijn gerealiseerd.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. Bij belangen minder dan 100% wordt het aandeel van derden in het eigen vermogen en het resultaat afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening vermeld.

De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen voor waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Joint ventures worden proportioneel geconsolideerd. Dit houdt in dat de activa en passiva en de baten en lasten naar evenredigheid van het kapitaalbelang respectievelijk aandeel in het resultaat in de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening van Stichting Alwel is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen, die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

De winst-en-verliesrekening wordt, zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting Alwel.

De marktwaarde is als volgt te definiëren: Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Stichting Alwel maakt gebruik van rentederivaten. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde. De vervolgwaaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast.

Stichting Alwel past kostprijs hedge-accounting toe. Stichting Alwel zal geen nieuwe rentederivaten afsluiten. De bestaande rentederivaten en hedgerelaties zijn generiek gedocumenteerd. Stichting Alwel stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de

hedgerelatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie. Indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie.

Het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument is afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Stichting Alwel derivaten tegen kostprijs waardeert, omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt. Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage, zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige niet-DAEB-vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB-vastgoed respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB- en niet-DAEB-vastgoed

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv) vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek, die is opgenomen in bijlage 2 van de Rtiv ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Bij het toepassen van dit handboek wordt de full-versie gehanteerd. Bij toepassing van de full-versie is sprake van een aannemelijke waarde op complexniveau.

Op basis van artikel 31 van het Btiv wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde-methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde wat de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid dan wel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat

houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid dan wel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen;
- en een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid dan wel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid dan wel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, en ook zonder rekening te houden met enige belasting, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan op de waardepeildatum 31 december 2023 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b. verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Rtv 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 3 van de Rtv vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroomgenererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Alwel. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en

- regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Alwel hanteert in haar beleid een streefhuur van 77% van de maximale huurprijs.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde wel af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst-en-verliesrekening 2023.
 - 4 Inrekening van toekomstige lasten verhuur en beheer in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woon-gelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld, dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in Rtv artikel 15.1.

Stichting Alwel heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde, waarbij gebruik wordt gemaakt van statistische gegevens uit de NVM-database, onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Deze winsten of verliezen worden opgenomen onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening

gevormd voor onrendabele investeringen en herstructurerings. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille.

3. Materiële vaste activa

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen (lagere marktwaarde). De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het eerste volle boekjaar vanaf moment van ingebruikneming. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven. Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

4. Financiële vaste activa

4.1 Deelnemingen

Niet-geconsolideerde deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten mede in aanmerking genomen.

Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de groep in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen, zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de groep in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt de groep of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. De groep bepaalt op elke balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent de groep het bedrag aan bijzondere waardevermindering als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde en de boekwaarde van de deelneming. Dit bedrag verantwoordt zij in de winst-en-verliesrekening.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming, die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of gedeeltelijk voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen contante waarde. Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Resultaten uit transacties met en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen, die tegen nettovermogenswaarde worden gewaardeerd, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen, die tegen kostprijs worden gewaardeerd, worden volledig verantwoord tenzij zij in wezen niet zijn gerealiseerd.

4.2 Vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt, zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

4.3 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Hiervoor wordt verwezen naar de paragraaf Belastingen.

4.4 Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Hieronder is verder begrepen het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

5.3 Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen betreft een ijzeren voorraad.

6. Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen, die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van een individuele beoordeling van de vorderingen.

7. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde.

8. Voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij de disconteringsvoet voor belastingen van 2,48% (2022: 2,95%) wordt gehanteerd die de actuele markttrente weergeeft.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt, die gekwalificeerd kunnen worden als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen, renovaties van bestaand vastgoed en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven, die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen, die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

8.2 Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Stichting Alwel per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn, die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het belastingtarief dat naar verwachting bij de afwikkeling van verschillen van toepassing zal zijn. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De latenties krijgen hierdoor, gezien het langlopend karakter, een meer realistische waarde. Als disconteringsvoet is de nettorente gebruikt. Dit is de voor Stichting Alwel geldende gemiddelde rente van langlopende leningen onder aftrek van het toepasselijk belastingtarief.

8.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor jubileumuitkeringen aan personeel en het loopbaanontwikkelingsbudget en worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze voorzieningen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven.

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar.

9. Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Het resultaat wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Stichting Alwel heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting, die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

10. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode.

Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat

12. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit het exploitatie van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed worden gegenereerd. De jaarlijkse huurverhoging van DAEB-vastgoed is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2023 bedroeg dit maximumpercentage 3,1%.

De huuropbrengsten zijn gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten en zijn verantwoord onder aftrek van de mutatie van de voorziening voor oninbare vorderingen en huurderiving wegens leegstand.

13. Opbrengsten en lasten service- en warmtecontracten

De opbrengsten service- en warmtecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten service- en warmtecontracten.

14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klantcontactcentrum.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Het dagelijks en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen, waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, zijn opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'.

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

17. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post van totaal nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende

organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkooptprojecten worden verantwoord, zodra deze voorzienbaar zijn.

18. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post van totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende verkoop- en organisatiekosten.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

19. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

19.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille worden gevormd door de waardevermindering, die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs. Daarnaast zit hierin de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde. Daarbij afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities en de afboeking van eerder geactiveerde projectkosten.

19.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

19.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord, die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop, die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

20. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten, die te relateren zijn aan overige activiteiten, verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten.

21. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

Voor de grondslagen van afschrijvingen wordt verwezen naar de paragraaf immateriële vaste activa en materiële vaste activa.

22. Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelslasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

De groep neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

23. Pensioenlasten

Voor de grondslagen van pensioenlasten wordt verwezen naar de paragraaf Pensioenlasten.

24. Overige organisatiekosten

Dit betreft de opbrengsten en kosten die niet aan de activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toelichting in "Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-objectgebonden kosten en algemene organisatiekosten, zoals (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

25. Kosten omtrent leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten, zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen, zoals wijk- en buurthuizen, onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten, zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

26. Totaal van financiële baten en lasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

27. Belastingen

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd.

Stichting Alwel heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2023. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2023 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2023 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

28. Resultaat uit deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deelnemingen, waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Stichting Alwel geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

29. Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten en overige bedrijfskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers en op basis van aantal verhuureenheden en op basis van het aantal FTE per activiteit en afdeling.

Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Stichting Alwel heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB-activiteiten van Stichting Alwel zien o.a. toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB-tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Stichting Alwel een exit strategie heeft geformuleerd, zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale waardering worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Toelichting op onderscheiden posten van de geconsolideerde balans

1. Immateriële vaste activa

Een overzicht van de immateriële vaste activa is hierna opgenomen:

	Software
	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.319.336
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-7.079.831
Stand per 1 januari 2023	239.505
<i>Mutaties</i>	
Investerings	745.349
Buitengebruikstelling aanschafwaarde	-7.145.227
Buitengebruikstelling afschrijvingen	7.069.757
Afschrijvingen	-99.907
Totaal mutaties 2023	645.442
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	919.458
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-109.981
Boekwaarde per 31 december 2023	809.477

De investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen en overige investeringen. De afschrijvingen zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur van 5 jaar.

Buitengebruikstelling

In 2023 is geïnvesteerd in software, waardoor alle oude software buiten gebruik is gesteld. Een deel van de buitengebruikstelling had nog een boekwaarde en dit is ten laste van het resultaat gebracht, onder de afschrijvingskosten.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.581.637.128	1.523.388.688	229.159.532	230.669.913
Cumulatieve herwaarderingen	1.912.305.907	2.008.608.883	102.988.544	113.512.482
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-83.741.344	-61.463.433	-41.845.320	-43.239.607
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	3.410.201.691	3.470.534.138	290.302.756	300.942.788
<i>Mutaties</i>				
Investerings - initiële verkrijgingen	578.324	297.403	-	-
Investerings - oplevering nieuwbouw	31.509.400	24.309.177	1.978.196	-
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	36.308.674	4.735.637	294.227	171.736
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-30.953	-287.258	-335.244
Overboekingen van/naar voorraden	-1.199.318	-714.157	-	-452.767
Overboekingen van/naar vov	589.006	1.484.124	2.395.666	3.142.166
Overboekingen van/naar niet-DAEB-/DAEB vastgoed in exploitatie	-563.573	2.905.863	563.573	-2.905.863
Aanpassing marktwaarde	-201.201.470	-93.319.541	-9.969.447	-10.260.060
Overige mutaties	408.835	-	-447.582	-
Totaal mutaties	-133.570.122	-60.332.447	-5.472.626	-10.640.032

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.657.704.670	1.581.637.128	232.630.747	229.159.532
Cumulatieve herwaarderingen	1.741.870.134	1.912.305.907	94.401.709	102.988.544
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-122.943.235	-83.741.344	-42.202.327	-41.845.320
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>3.276.631.569</u>	<u>3.410.201.691</u>	<u>284.830.129</u>	<u>290.302.756</u>

Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de fullversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Uitgangspunten marktwaaarde: vrijheidsgraden

Impact hantering vrijheidsgraden Full-waardering parkeren	Stichting Alwel		
	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt	nvt	nvt
Markthuurstijging	2,2%	0,0%	60,0%
Markthuur	€ 59	€ 15	€ 4.650
Exit Yield	6,5%	0,0%	7,8%
Leegwaardestijging	4,8%	0,0%	50,0%
Leegwaarde	€ 12.071	€ 2.500	€ 775.000
Disconteringsvoet	7,6%	5,0%	10,5%
Mutatie- en verkoopkans	10,4%	5,0%	17,3%
Onderhoud	€ 117	€ 51	€ 9.300
Technische splitsingskosten	nvt	nvt	nvt
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt
Erfpacht	nvt	nvt	nvt
Exploitatie scenario	doorexploiteren of uitponden		

Impact hantering vrijheidsgraden Full-waardering woningen	Stichting Alwel		
	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	€ 0,86	€ 0,00	€ 261,00
Markthuurstijging	5,2%	-77,2%	66,3%
Markthuur	€ 848	€ 35	€ 1.847
Exit Yield	5,2%	0,0%	86,5%
Leegwaardestijging	4,0%	-69,2%	85,8%
Leegwaarde	€ 237.864	€ 19.200	€ 664.800
Disconteringsvoet	7,3%	4,5%	15,0%
Mutatie- en verkoopkans	8,3%	4,0%	45,0%
Onderhoud	€ 1.197	€ 25	€ 2.750
Technische splitsingskosten	€ 23	€ 0	€ 244
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt
Erfpacht	€ 0,05	€ 0,00	€ 40,09
Exploitatie scenario	doorexploiteren of uitponden		

Impact hantering vrijheidsgraden Full-waardering woningen	Alwel Diensten B.V.		
	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt	nvt	nvt
Markthuurstijging	8,7%	6,2%	10,1%
Markthuur	€ 1.103,64	€ 1.014,00	€ 1.264,46
Exit Yield	5,0%	5,0%	5,0%
Leegwaardestijging	6,5%	6,4%	7,7%
Leegwaarde	€ 346.294	€ 327.251	€ 357.328
Disconteringsvoet	7,3%	7,3%	7,3%
Mutatie- en verkoopkans	12,0%	12,0%	12,0%
Onderhoud	€ 1.750	€ 1.750	€ 1.750
Technische splitsingskosten	nvt	nvt	nvt
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt
Erfpacht	0	0	0
Exploitatie scenario	uitpenden		

Impact hantering vrijheidsgraden Full-waardering BOG	Stichting Alwel		
	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt	nvt	nvt
Markthuurstijging	-2,4%	-18,5%	5,0%
Markthuur	€ 92,99	€ 40,00	€ 152,50
Exit Yield	9,2%	6,2%	15,4%
Disconteringsvoet	8,0%	5,2%	11,0%
Onderhoud	€ 10,70	€ 4,59	€ 21,88
Technische splitsingskosten	nvt	nvt	nvt
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt
Erfpacht	nvt	nvt	nvt
Exploitatie scenario	doorexploiteren		

Impact hantering vrijheidsgraden Full-waardering BOG harde huren	Stichting Alwel		
	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt	nvt	nvt
Markthuurstijging	-2,0%	0,0%	-4,0%
Markthuur	€ 88,44	€ 60,00	€ 135,00
Exit Yield	7,3%	6,3%	8,5%
Disconteringsvoet	6,7%	5,5%	8,0%
Onderhoud	€ 11,05	€ 7,53	€ 14,40
Technische splitsingskosten	nvt	nvt	nvt
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt
Erfpacht	nvt	nvt	nvt
Exploitatie scenario	doorexploiteren		

Uitgangspunten marktwaarde: macro-economische parameters

Parameters woongelegenheden	Stichting Alwel				
	2024	2025	2026	2027	2028
Prijnsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Leegwaardestijging (Breda)	0%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Etten-Leur)	0%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Roosendaal)	2%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (studenten)	0%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe- EGW	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe- MGW	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe- Studenteneenheid	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe- Zorgeenheid (extramuraal)	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Mutatieonderhoud per vhe- EGW	0	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per vhe- MGW	0	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per vhe- Studenteneenheid	0	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per vhe- Zorgeenheid (extramuraal)	0	0	0	0	0
Achterstalligonderhoud per vhe- EGW	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Achterstalligonderhoud per vhe- MGW	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				

Vervolg parameters woongelegenheden					
Achterstalligonderhoud per vhe-Studenteneenheid	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Achterstalligonderhoud per vhe- Zorgeenheid (extramuraal)	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Beheerkosten per vhe- EGW	€ 509	€ 521	€ 532	€ 542	€ 553
Beheerkosten per vhe- MGW	€ 499	€ 511	€ 522	€ 532	€ 543
Beheerkosten per vhe- Studenteneenheid	€ 471	€ 482	€ 492	€ 502	€ 512
Beheerkosten per vhe- Zorgeenheid (extramuraal)	€ 460	€ 471	€ 481	€ 490	€ 500
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Breda	0,0579%	0,0579%	0,0579%	0,0579%	0,0579%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Etten-Leur	0,0781%	0,0781%	0,0781%	0,0781%	0,0781%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Moerdijk	0,0726%	0,0726%	0,0726%	0,0726%	0,0726%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Roosendaal	0,0791%	0,0791%	0,0791%	0,0791%	0,0791%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Terheijden	0,0848%	0,0848%	0,0848%	0,0848%	0,0848%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Huurindex van de contractuur van gereguleerde woningen vóór harmonisatie	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurindex van de contractuur van geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 604	€ 619	€ 631	€ 644	€ 656
Technische splitsingskosten per eenheid gemeente Breda	€ 113	€ 116	€ 118	€ 120	€ 123
Technische splitsingskosten per eenheid overige gemeenten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	Stichting Alwel				
	2024	2025	2026	2027	2028
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	Conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Beheerkosten (% van de marktjaarhuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters parkeergelegenheden	Stichting Alwel				
	2024	2025	2026	2027	2028
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	Conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	Conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 31,74	€ 32,50	€ 33,15	€ 33,81	€ 34,49
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 43,38	€ 44,42	€ 45,31	€ 46,22	€ 47,14
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 604	€ 619	€ 631	€ 644	€ 656
Technische splitsingskosten per eenheid	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Verkoopkosten per eenheid	€ 604	€ 619	€ 631	€ 644	€ 656
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	Stichting Alwel				
	2024	2025	2026	2027	2028
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	Conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en >25 jaar				
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO	€ 11,53	€ 11,81	€ 12,04	€ 12,28	€ 12,53
Mutatieonderhoud MOG per m2 BVO	€ 13,97	€ 14,31	€ 14,59	€ 14,88	€ 15,18
Mutatieonderhoud ZOG per m2 BVO	€ 13,97	€ 14,31	€ 14,59	€ 14,88	€ 15,18
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstalligonderhoud per vhe	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Beheerkosten- BOG (% van de markthuur)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten- MOG (% van de markthuur)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerkosten- ZOG (% van de markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Breda	0,2305%	0,2305%	0,2305%	0,2305%	0,2305%
Gemeentelijke OZB (& van de WOZ) Etten-Leur	0,1896%	0,1896%	0,1896%	0,1896%	0,1896%
Gemeentelijke OZB (& van de WOZ) Roosendaal	0,1757%	0,1757%	0,1757%	0,1757%	0,1757%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters woongelegenheden	Alwel Diensten B.V.				
	2024	2025	2026	2027	2028
Prijnsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Leegwaardestijging (Etten-Leur)	0%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe- MGW	Conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en >25 jaar				
Mutatieonderhoud per vhe- MGW	0	0	0	0	0
Achterstallig onderhoud per vhe- MGW	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten per vhe- MGW	€ 499	€ 511	€ 522	€ 532	€ 543
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Etten-Leur	0,0781%	0,0781%	0,0781%	0,0781%	0,0781%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurindex van de contractuur van gereguleerde woningen vóór harmonisatie	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurindex van de contractuur van geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderiving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatieleegstand-gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand-geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 604	€ 619	€ 631	€ 644	€ 656
Technische splitsingskosten per eenheid	0	0	0	0	0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1%	1%	1%	1%	1%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters.

Inschakeling taxateur

Eens in de drie jaar wordt het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Stichting Alwel en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Stichting Alwel heeft voor haar vastgoedbezit de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Tenslotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarden marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen. De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Markthuurstijging

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuurstijgingen voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. In enkele gevallen acht de externe taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het handboek niet realistisch. In die gevallen is door de externe taxateur de exit yield zelf vastgesteld als vrijheidsgraad.

Leegwaardestijging

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De externe taxateur is van mening dat de leegwaarde die tot stand komt op grond van de basisversie (en derhalve is afgeleid van de WOZ-waarden) onvoldoende recht doet aan de leegwaarde van de complexen. De leegwaarde wordt getoetst aan de transacties uit de NVM-database.

Tevens is de vrijheidsgraad "leegwaardestijging" toegepast. De interne taxateur van Stichting Alwel en de externe taxateur stellen de stijging vast, waarbij gebruik wordt gemaakt van statistische gegevens uit de NVM-database.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is gebaseerd op een verfijning van de opslagen-methodiek die gebruikt wordt in de basisversie uit het handboek. Door het verfijnen en toevoegen van een aantal opslagen kan meer differentiatie in de disconteringsvoet worden aangebracht.

Mutatie- en verkoopkans

De vrijheidsgraad "mutatiekans doorexploiteren" is toegepast. Door Stichting Alwel worden de mutaties jaarlijks vastgelegd, zodoende zijn langjarige gemiddelden beschikbaar. Om fluctuaties in de waarde te voorkomen op basis van de mutatiekans wordt gebruik gemaakt van 10 jaars-gemiddelden (voor zover beschikbaar). Tevens is de vrijheidsgraad "verkoopkans uitponden" toegepast. De hiervoor omschreven mutatiegraad wordt daarvoor als basis gebruikt. De uitpondsnelheid is daarbij op basis van (lokale) marktomstandigheden voorzien van een geschatte onder- en bovengrens.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De externe taxateur heeft daarbij gebruik gemaakt van de Vastgoedtaxatiewijzer voor wat betreft het instandhoudingsonderhoud. Mutatieonderhoud is bij woningen niet apart opgenomen in de DCF-berekening, want dit is onderdeel van het instandhoudingsonderhoud. In overleg met de externe taxateur zijn de normgetallen vastgesteld waarbij gekeken is naar het bezit.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald per locatie (gemeente/postcode), type en bouwjaar:

Type	Bouwjaar
Eengezinswoning	<1960
Meergezinswoning	1960-1969
Studenteneenheid	1970-1979
Zorgeenheid (extramuraal)	1980-1989
Bedrijfsonroerendgoed	1990-1999
Maatschappelijk onroerend goed	2000-2009
Parkeerplaats	2010-2022
Garagebox	2023-
Zorgvastgoed (intramuraal)	

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor het object aan de Pater Damiaanstraat in Roosendaal. De jaarlijkse erfpacht is opgenomen en in de uitpondvariant is de oppervlakte van het perceel vermenigvuldigd met een actuele (geschatte) grondwaarde. In het contract is niets opgenomen over een afkoop of een inflatieverhoging. In Breda zijn er tijdelijke woningen aan de Koraalstraat, Agaatstraat en Kesterenlaan, die op grond van de gemeente staan. Stichting Alwel heeft de grond in erfpacht, maar is er geen pacht voor verschuldigd.

Verkoopbeperking

In Bouverijen (Breda) en in de Streek (Etten-Leur) zijn woningen gebouwd met een verkoopbeperking. Bij aankoop van de grond is dit in de akte opgenomen. Bij de berekening van de waarde van het vastgoed is hier rekening mee gehouden.

In 2023 zijn woningen gebouwd in Etten-Leur met een verkoopbeperking (San Francescolaan en Van 't Hoffstraat). Met deze verkoopbeperking is bij de berekening van de waarde van het vastgoed rekening gehouden.

Schattingen

Inherent aan het maken van schattingen is dat er schattingonzekerheid bestaat. Een vuistregel binnen de vastgoedwereld is dat deze maximaal 10% boven en 10% onder de getaxeerde waarde ligt. Wanneer de daadwerkelijke marktwaarde bijvoorbeeld 5% afwijkt van de getaxeerde waarde dan betekent dit niet per definitie dat er sprake is van een 'fout'. De inschatting van de waarde is immers geen precieze waarde, omdat deze mede afhankelijk is van marktontwikkelingen en -inschattingen. Deze schattingonzekerheid is daarmee inherent aan het taxeren van vastgoed.

Herclassificatie

De ingerekende herclassificaties zijn als volgt (bedragen in duizenden euro's)

Herclassificatie verhuureenheden van niet-DAEB-vastgoed in exploitatie naar DAEB-vastgoed in exploitatie	
Aantal verhuureenheden	11
Boekwaarde/marktwaarde verhuureenheden	€ 2.245
Effect op toename herwaarderingsreserve	-
Effect op afname herwaarderingsreserve	€ 948
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	€ 5
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	-

Herclassificatie verhuureenheden van DAEB-vastgoed in exploitatie naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	
Aantal verhuureenheden	19
Boekwaarde/marktwaarde verhuureenheden	€ 3.486
Effect op toename herwaarderingsreserve	-
Effect op afname herwaarderingsreserve	€ 1.445
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	-
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	€ 142

Zekerheden en beperkingen

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting, gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen geldt. Deze obligoverplichting is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'. De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 5,2 miljard (2022: € 5,0 miljard).

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Stichting Alwel is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Alwel en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen, die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexpluiten. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1.776 miljoen (2022: € 1.934 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 199 miljoen (2022: € 217 miljoen).

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- Beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploteerscenario gehanteerd;
- Betaalbaarheid: de markthuurlaag wordt vervangen door de beleidshuur;
- Kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- Beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie
	x € 1 miljoen	x € 1 miljoen
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2023	3.307	284
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-93	-11
Betaalbaarheid (huren)	-655	-29
Kwaliteit (onderhoud)	-770	-48
Beheer (beheerkosten)	-13	3
Beleidswaarde per 31 december 2023	1.776	199

De marktwaarde van niet-DAEB-vastgoed in exploitatie per 31-12-2023 is exclusief € 1,0 miljoen aan waardering van woningen onder de Koop Goedkoop regeling.

Uitgangspunten beleidswaarde:

	Ultimo 2023	Ultimo 2022
Streefhuur van % van de maximaal redelijke huur	77%	77%
Onderhoudsnorm	€ 3.022	€ 2.612
Beheerslasten	€ 771	€ 724
Disconteringsvoet	6,37%	5,81%

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

	Mutatie t.o.v uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-170.531
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	84.914
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger zowel onderhoud als beheer	-142.264

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2023	2022
	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	79.600.322	83.099.363
Cumulatieve herwaarderingen	31.340.573	34.740.247
Boekwaarde per 1 januari	110.940.895	117.839.610
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	4.738.720	2.874.375
Desinvesterings	-4.509.812	-6.373.416
(Overige) waardeveranderingen	8.062.138	-3.399.674
Totaal mutaties	8.291.047	-6.898.715
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	79.829.230	79.600.322
Cumulatieve herwaarderingen	39.402.711	31.340.573
Boekwaarde per 31 december	119.231.941	110.940.895

Herclassificatie vastgoed verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2023 zijn 8 woningen (2022: 10) en 0 parkeerplaatsen (2022: 0) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn er in 2023 10 woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht.

Investerings betreffen teruggekochte woningen. Desinvesteringen betreffen woningen die zijn verkocht of naar verhuur zijn gegaan.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2023 543 (2022: 546). Tevens zijn ultimo 2023 4 woningen opgenomen in de voorraad die bestemd zijn voor de verkoop onder voorwaarden.

2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	DAEB-vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Totaal vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie
	€	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	27.149.520	2.402.034	29.551.554
Herwaarderingen	-9.138.419	-195.897	-9.334.316
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>18.011.101</u>	<u>2.206.137</u>	<u>20.217.238</u>
<i>Mutaties</i>			
Investerings	34.756.495	7.366.976	42.123.471
Overboekingen	-31.509.400	-1.978.196	-33.487.596
Herclassificatie	-75.592	75.592	-
Herwaarderingen	-347.617	-	-347.617
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-12.898.321	-4.688.320	-17.586.641
Totaal mutaties	<u>-10.074.435</u>	<u>776.052</u>	<u>-9.298.383</u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	22.908.364	7.698.778	30.607.142
Cumulatieve herwaarderingen	-14.971.697	-4.716.689	-19.688.386
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>7.936.667</u>	<u>2.982.089</u>	<u>10.918.756</u>

Geactiveerde bouwrente

In 2023 is voor een bedrag van € 1,0 miljoen (2022: € 0,9 miljoen) aan bouwrente geactiveerd. Voor de berekening van de te activeren rente is een rentevoet van 3,32% (2022: 3,32%) gehanteerd.

Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 81.131 (2022: € 81.131) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen, vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

3. Materiële vaste activa

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	2023	2022
	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	20.687.952	20.642.772
Cumulatieve herwaarderingen	-4.239.893	-4.279.774
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-11.316.432	-10.726.347
Boekwaarde per 1 januari	5.131.627	5.636.651
<i>Mutaties</i>		
Investerings	1.165.980	77.306
Buitengebruikstellingen	-2.238.918	-32.126
Afschrijving buitengebruikstellingen	2.237.923	32.126
Herwaarderingen	290.878	39.881
Afschrijvingen	-592.977	-622.211
Totaal mutaties	862.886	-505.024
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	19.615.014	20.687.952
Cumulatieve herwaarderingen	-3.949.016	-4.239.893
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-9.671.486	-11.316.432
Boekwaarde per 31 december	5.994.513	5.131.627

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- grond en bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- automatisering: 3 jaar tot 10 jaar;
- bedrijfsauto's: 5 jaar;
- kantoorinventaris: 3 tot 16 jaar;
- kantoorgebouw (excl. grond): 25 tot 50 jaar.

Buitengebruikstelling

Naar aanleiding van de buitengebruikstelling van de software is ook kritisch naar de geactiveerde hardware gekeken. Dit heeft geleid tot een buitengebruikstelling van € 1,9 miljoen, met een boekwaarde van nihil. De overige € 0,3 miljoen heeft vooral betrekking op kantoorinventaris. Een deel van de buitengebruikstelling had nog een boekwaarde en dit is ten laste van het resultaat gebracht, onder de afschrijvingskosten.

Marktwaarde

Onroerende zaken worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde:

- Voor het kantoor in Roosendaal, Laan van Brabant 50, is de marktwaarde lager dan de historische kostprijs en bedraagt de marktwaarde € 2.127.989 (2022: € 2.386.703). De marktwaarde is dus met € 258.714 gedaald, terwijl de afschrijving € 277.307 bedroeg. Het verschil van € 18.593 is ten gunste van het resultaat gebracht.
- Voor het kantoor en de loods Etten-Leur, Bredaseweg 1, is de marktwaarde in 2023 hoger dan de historische kostprijs en is de afwaardering nihil. De terugname van de afwaardering bedraagt € 272.285 en is ten gunste van het resultaat gebracht.

4. Financiële vaste activa

	Andere	Vorderingen op	Latente	Overige	Totaal
	deelnemingen	participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen	belasting- vordering	vorderingen	
	€	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2023	760.162	241.190	8.729.252	217.400	9.948.004
Mutatie lopend boekjaar		-40.000	-1.097.758	-	-1.137.758
Aflossing volgend boekjaar		-201.190	-	-	-201.190
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	36.993	-	-	-	36.993
Boekwaarde per 31 december 2023	797.156	-	7.631.494	217.400	8.646.050

4.1 Andere deelnemingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
N.V. Stadsherstel Breda te Breda (26,27%)	797.156	760.162

4.2 Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Lening Stadssingel B.V.	-	241.190

De lening aan Stadssingel B.V. is een lening inzake het pand de Olyton aan de Boschstraat in Breda die per 1 juli 2024 opeisbaar zal worden en is gepresenteerd als kortlopende vordering.

4.3 Latente belastingvordering(en)

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Latentie leningen o/g	1.057.081	1.163.257
Latentie fiscaal afschrijvingspotentieel	6.574.413	7.565.995
	7.631.494	8.729.252
Af: waarvan opgenomen onder de vorderingen (kortlopend)	-	-
Boekwaarde per 31 december	7.631.494	8.729.252

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Vershil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend
	€	€	€	€	€	€	€
Leningen		4.834.452	4.834.452	1.247.289	1.057.081	-	1.057.081
Vastgoed in exploitatie	3.591.408.535	2.967.628.793	623.779.742	160.935.173	-	-	-
Vastgoed in exploitatie (afschrijvingspotentieel)	-	-	-	7.838.078	6.574.413	-	6.574.413
Nog in aftrek te nemen rente	-	98.319.648	98.319.648	25.366.469	-	-	-
					7.631.494	-	7.631.494

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Deze latenties zijn tegen contante waarde berekend met een disconteringsvoet van 2,43% (netto-rente; 2022: 2,46%). De netto-rente bestaat uit de voor Alwel geldende rente op langlopende leningen (3,28%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief van 25,8%. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen, tegen contante waarde, worden hierna toegelicht:

Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord van het verschil tussen de waardering die de Belastingdienst toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). Eind 2023 is dit verschil € 4,8 miljoen. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. Bij een disconteringsvoet van 2,43% (nettorente; 2022: 2,46%) bedraagt de contante waarde € 1,2 miljoen (2022: € 1,2 miljoen). De nominale waarde van de belastinglatentie van dit verschil van € 4,8 miljoen bedraagt, tegen een tarief van 25,8%, € 1,2 miljoen. Verwacht wordt dat van de latente belastingvordering op balansdatum een bedrag van € 0,1 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd. Vanwege het inzicht is dit deel tezamen met het langlopende deel gepresenteerd.

Belastinglatentie afschrijvingspotentieel

Op een deel van het vastgoedbezit kan Stichting Alwel fiscaal afschrijven. Hierdoor zal een deel van het hierboven beschreven waarderingsverschil de komende jaren tot afwikkeling komen. Daarom is voor de fiscale afschrijvingen ultimo 2023 een actieve latentie opgenomen. Dit geldt voor vastgoed in exploitatie waarbij ruimte is voor afschrijving op de fiscale boekwaarde tot aan commerciële waarde of de fiscale bodemwaarde.

Hiervoor is tegen contante waarde een actieve latentie gevormd van € 6,6 miljoen (2022: € 7,6 miljoen).

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 7,8 miljoen. Verwacht wordt dat van de latente belastingvordering op balansdatum een bedrag van € 1,0 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd. Vanwege het inzicht is dit deel tezamen met het langlopende deel gepresenteerd.

Belastinglatentie DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Eind 2023 is de commerciële waardering van het vastgoed in exploitatie € 604 miljoen hoger dan fiscaal (2022: € 762 miljoen).

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

We gaan er vanuit dat toekomstige verkoopresultaten jaarlijks aan de fiscale herinvesteringsreserve worden toegevoegd. Binnen de overzienbare termijn wordt hierover fiscaal niet afgerekend, waardoor de contante waarde van de verplichting tendeert naar nul.

De vermindering verhuurderheffing wordt fiscaal verwerkt als vermindering op de vastgoedbeleggingen, terwijl deze in de jaarrekening wordt verrekend met het resultaat ('Nettoresultaat exploitatie van vastgoedportefeuille'). Dit waarderingsverschil is in deze latentie opgenomen en onder dezelfde uitgangspunten contant gemaakt.

De nominale waarde van de belastinglatentie van dit waarderingsverschil van € 604 miljoen bedraagt, tegen 25,8%, € 156 miljoen.

Rente-aftekbeperving (ATAD)

In de fiscale wetgeving is een rente-aftekbeperving ingevoerd. Als gevolg van deze wetgeving kan Stichting Alwel in 2023 € 23,8 miljoen van de door haar betaalde rente niet in aftrek brengen. Dit bedrag kan eventueel in een later jaar alsnog in aftrek worden gebracht, indien in dat jaar de betaalde rente niet in aftrek wordt gemaximeerd. De niet afgetrokken rente wordt niet in de tijd beperkt om alsnog tot verrekening te komen. Er is in eerste aanleg dus sprake van een (tijdelijk) verschil. Stichting Alwel houdt steeds nauwkeurig een fiscale meerjarenbegroting bij. De meest actuele meerjarenbegroting laat zien dat Stichting Alwel elk jaar beperkt wordt in de aftekbare rente. Het beleid van Stichting Alwel is er ook op gericht om steeds zo veel mogelijk woningen te realiseren die voor de doelgroep beschikbaar zijn en zal daarvoor steeds, op vergelijkbare wijze als in het verleden, de komende jaren de benodigde financiering aantrekken. Een inhaal is derhalve niet aan de orde. Afwikkeling van het nu ontstane verschil is niet te verwachten. Voor Stichting Alwel leidt de nu niet afgetrokken rente tot een permanent verschil. Afwikkeling van het verschil ligt dusdanig ver in de toekomst dan ten minste gesteld kan worden dat contant making van dit verschil tendeert naar nihil.

De nominale waarde van de belastinglatentie van dit verschil van € 98,3 miljoen, voor de verschillen vanaf 2019, bedraagt, tegen een tarief van 25,8%, € 25,4 miljoen.

Alle belastinglatenties tezamen hebben een gemiddelde looptijd van 28 jaar (2022: 32 jaar).

4.4 Overige vorderingen

	2023	2022
	€	€
<i>Koopstart</i>		
Boekwaarde per 1 januari	217.400	269.900
Af: afname wegens verkoop	-	-52.500
Boekwaarde per 31 december	217.400	217.400

In 2023 zijn geen woningen verkocht. Ultimo 2023 is het aantal woningen met koopstart korting 5 (2022: 5 woningen).

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Kostprijs	989.137	1.202.022
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-	-
Totaal boekwaarde	989.137	1.202.022

Deze post bestaat uit opgeleverde, nog niet verkochte nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. Ultimo 2023 staan 4 woningen te koop (2022: 4 woningen). De verwachting is dat 4 woningen binnen een jaar worden verkocht.

5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Vervaardigingsprijs	1.759.775	9.096
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-	-
Totaal boekwaarde	1.759.775	9.096

5.3 Overige voorraden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overige voorraden	150.000	150.000

De overige voorraden betreffen onderhoudsmaterialen van de onderhoudsdienst in de magazijnen en servicewagens.

6. Vorderingen

6.1 Huurdebiteuren

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Huurdebiteuren, zittende en vertrokken huurders	3.158.246	3.376.684
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-1.399.782	-1.355.479
Boekwaarde per 31 december	1.758.464	2.021.205

De betalingsachterstand huurdebiteuren eind 2023 is 1,25% van de nettojaarhuur (2022: 1,45%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.355.479	1.536.333
Dotatie ten laste van de exploitatie	803.234	354.914
Afgeboekte oninbare posten	-758.931	-535.768
Boekwaarde per 31 december	1.399.782	1.355.479

6.2 Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Lening Stadssingel B.V.	221.189	-

De lening aan Stadssingel B.V. is een lening inzake het pand de Olyton aan de Boschstraat in Breda die per 1 juli 2024 opeisbaar zal worden. De looptijd is korter dan een jaar; derhalve is de vordering als kortlopende vordering opgenomen. Op dit pand rust een hypotheek ten gunste van Stichting Alwel. De rente op deze lening bedraagt 2,3% (2022: 1,5%).

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Vennootschapsbelasting	2.000.489	4.151.378

Te vorderen vennootschapsbelasting	31-12-2023	
	x €1.000	x €1.000
Te vorderen vennootschapsbelasting voorgaande jaren		
Jaar 2018	3.072	
Jaar 2020	50	
Jaar 2022	-96	
Totaal voorgaande jaren		3.026
Reeds betaald op voorlopige aanslag 2023	6.175	
Vennootschapsbelasting 2023	-7.202	
Over jaar 2023 nog te betalen		1.026
Totaal te vorderen		2.000

Voor het jaar 2018 hangt het te vorderen bedrag samen met het ingediende bezwaar tegen de definitieve aanslag 2018. De aanslagoplegging is onder tijdsdruk tot stand gekomen. Het bezwaar betreft de afwaardering van het complex Turfschip. De Belastingdienst heeft aangegeven deze afwaardering alsnog te volgen. Verder loopt er over 2018 een bezwaar voor het vormen van een onderhoudsvoorziening. Dit bezwaar is nog in behandeling.

6.4 Overige vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overige debiteuren	122.208	85.592
Voorziening wegens oninbaarheid	-6.329	-6.329
Totaal overige vorderingen	115.879	79.263

6.5 Overlopende activa

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Diversen	2.973.197	1.379.317

De overlopende activa bestaat vooral uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2024.

7. Liquide middelen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
ABN AMRO Bank N.V.	1.051	3.877
Coöperatieve Rabobank U.A.	29.414.618	27.254.659
Totaal liquide middelen	29.415.669	27.258.536

De gelden staan ter vrije beschikking van de groep. Door Rabobank zijn aan de groep rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 10,0 miljoen (looptijd voor onbepaalde tijd). Per balansdatum is binnen de rekening-courantfaciliteit niets opgenomen. De verschuldigde rente op deze faciliteiten bedraagt 1-mnd Euribor + 1,3%. De bereidstellingsprovisie is 30 basispunten op jaarbasis voor de rekening-courantfaciliteit bij Rabobank.

8. Groepsvermogen

Voor een toelichting op het groepsvermogen verwijzen wij u naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans.

9. Voorzieningen

9.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	70.799.060	52.998.217
Dotaties	69.367.148	24.364.884
Oprenting en verandering disconteringsvoet	-1.787.963	-698.801
Onttrekkingen	-67.479.328	-5.865.240
Boekwaarde per 31 december	70.898.917	70.799.060

De looptijd van deze voorziening is als volgt:

- looptijd < 1 jaar € 42,2 miljoen
- looptijd > 1 jaar en < 5 jaar € 27,3 miljoen
- looptijd > 5 jaar € 1,4 miljoen

9.2 Overige voorzieningen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	738.955	699.616
Voorziening voor jubileumuitkeringen	590.365	590.794
Totaal overige voorzieningen	1.329.320	1.290.410

Het verloop van de post overige voorziening is als volgt:

	Boekwaarde per 1-1-2023	Dotatie	Onttrekking	Boekwaarde per 31-12-2023
	€	€	€	€
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	699.616	69.003	29.664	738.955
Voorziening voor jubileumuitkeringen	590.794	40.176	40.605	590.365
	1.290.410	109.179	70.269	1.329.320

De looptijd van de voorziening loopbaanontwikkelingsbudget is als volgt:

- looptijd < 5 jaar € 738.955

De periodieke toename/afname van de voorziening voor jubileumuitkeringen is gepresenteerd als een dotatie aan de voorziening. De looptijd van deze voorziening is als volgt:

- looptijd < 1 jaar € 46.022
- looptijd > 1 jaar en < 5 jaar € 213.534
- looptijd > 5 jaar € 330.809

10. Langlopende schulden

	Resterende looptijd > 5 jaar	Resterende looptijd 1-5 jaar	Langlopend deel	Aflossings- verplichting 2024
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	29.857.331	7.955.783	37.813.114	1.807.033
Schulden aan banken	848.363.898	95.836.358	944.200.256	18.962.475
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	112.776.540	-	112.776.540	-
Overige schulden	-	-	106.313	-
Totaal langlopende schulden	878.221.229	103.792.141	1.094.896.223	20.769.508

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichting voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten.

10.1 Schulden aan overheid

Het verloop van de post schulden aan overheid is als volgt:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Schulden aan overheid	37.813.114	39.620.146
	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	41.357.198	46.889.410
Aflossingsverplichting lopend jaar	-1.737.052	-5.532.212
Langlopend deel per 1 januari	39.620.146	41.357.198
Boekwaarde per 1 januari	41.357.198	46.889.410
Aflossing	-1.737.051	-5.532.212
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.807.033	-1.737.052
Langlopend deel per 31 december	37.813.114	39.620.146

10.2 Schulden aan banken

Het verloop van de post schulden aan banken is als volgt:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Schulden aan banken	944.200.256	889.191.148
	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	900.662.196	866.176.621
Aflossingsverplichting lopend jaar	-11.471.048	-1.507.730
Langlopend deel per 1 januari	889.191.148	864.668.891

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	900.662.196	866.176.621
Bij: nieuwe leningen	154.200.000	54.500.000
Aflossing	-91.699.465	-20.014.425
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-18.962.475	-11.471.048
Langlopend deel per 31 december	944.200.256	889.191.148

De leningportefeuille ziet er in totaal als volgt uit:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Schulden aan overheid, langlopend deel	37.813.114	39.620.146
Schulden aan overheid, aflossingsverplichting komend boekjaar	1.807.033	1.737.052
Schulden aan banken, langlopend deel	944.200.256	889.191.148
Schulden aan banken, aflossingsverplichting komend boekjaar	18.962.475	11.471.048
	1.002.782.878	942.019.394

Marktwaarde

De gehele leningportefeuille heeft ultimo 2023 een marktwaarde van € 1.189 miljoen (2022: € 1.068 miljoen). Voor verdere toelichting van de marktwaarde van de leningen verwijzen wij naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten.

Leningruil Vestia

Stichting Alwel heeft in 2021 deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 7,8 miljoen met een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 20 miljoen. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2023: 38 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Van de leningen overheid en banken is € 1.023 miljoen (2022: € 946 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Stichting Alwel zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 3,4 miljard (2022: € 3,7 miljard) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Rente- en kasstroomrisico

De leningportefeuille is als volgt samengesteld:

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Vastrentende leningen	751.463	684.425
Variabelrentende leningen	56.000	46.000
Basisrenteleningen	215.700	215.700
Stand per 31 december	1.023.163	946.125

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van renteswaps, bedraagt 3,27% (2022: 3,23%). Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van renteswaps, bedraagt 3,29% (2022: 3,32%). De duration van de leningenportefeuille bedraagt 14,7 jaar (2022: 14,4 jaar). Voor verdere toelichting van het rente- en kasstroomrisico verwijzen wij naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten

10.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	112.776.540	105.858.958

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van vastgoed en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	80.132.203	83.367.796
Vermeerderingen / verminderingen	25.726.755	28.469.510
Boekwaarde per 1 januari	105.858.958	111.837.306
<i>Mutaties</i>		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	4.738.720	2.874.375
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-4.297.819	-6.109.968
Waardeontwikkeling	6.476.681	-2.742.755
Totaal mutaties	6.917.582	5.978.348
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	80.573.104	80.132.203
Vermeerderingen / verminderingen	32.203.436	25.726.755
Boekwaarde per 31 december	112.776.540	105.858.958

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 543 woningen (2022: 546) waarvan 302 huurwoningen uit bestaand bezit (2022: 302) en 241 nieuwbouw koopwoningen (2022: 244).

10.4 Overige schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Waarborgsommen	106.313	130.563

11. Kortlopende schulden

11.1 Schulden aan overheid en banken

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden aan overheid	1.807.033	1.737.052
Kortlopend deel van de langlopende schulden aan banken	18.962.475	11.471.048
Totaal schulden aan overheid en banken	20.769.508	13.208.100

11.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Crediteuren	6.932.203	8.253.178

11.3 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Omzetbelasting	1.941.293	2.502.431
Loonheffing, premies sociale verzekeringen en pensioenen	621.648	508.597
Totaal schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.562.941	3.011.028

11.4 Overlopende passiva

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Te betalen rente en bankkosten	14.709.250	14.061.619
Nog te ontvangen investeringsfacturen	1.435.995	1.046.525
Vooruitontvangen huren	1.493.825	1.499.604
Af te rekenen servicekosten	1.996.608	2.002.847
Reservering vakantiedagen	952.610	912.278
Nog te betalen kosten	8.428.195	3.530.915
	29.016.483	23.053.788

De nog betalen kosten bevat voor ca. € 5 miljoen aan nog te ontvangen facturen inzake onderhoud.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van de groep, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt de groep tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijshedge-accounting toe. Het beleid van de groep is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico.

Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens de groep kunnen voldoen. De corporatie handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. De kredietwaardigheid van leveranciers van goederen en diensten wordt continu opgevraagd en periodiek geanalyseerd.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Stichting Alwel over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Om te waarborgen dat de groep aan haar verplichtingen kan voldoen zijn, naast het aantrekken van langlopende leningen, rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 50 miljoen (2022: € 40 miljoen). Hiervan is € 40 miljoen een roll-over lening en € 10 miljoen een rekening-courant krediet. Van de roll-over lening is op 31 december 2023 € 8 miljoen opgenomen (2022: € 14 miljoen). Van de rekening-courantkrediet is ultimo 2023 geen gebruik gemaakt.

Valutarisico

Stichting Alwel loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Rente- en kasstroomrisico

Stichting Alwel loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt de groep het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen nieuwe financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Indien de marktrente met 1% zou stijgen zou de jaarlijkse rentelast van afgesloten variabele leningen met € 56 duizend stijgen. Echter ter compensatie zal de te ontvangen rente uit de rentederivaten, die verbonden zijn aan de variabele leningen met € 16 duizend stijgen. Alle overige leningen hebben een vaste rente voor een bepaalde looptijd en zijn voor de te betalen (jaarlijkse) rentelast niet gevoelig voor fluctuaties in marktrenten.

Voor nieuwe leningen zal een rentetarief op basis van de dan geldende marktrente vergoed moeten worden.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen korter durende periode. Aan het einde van deze periode voor de liquiditeitsopslag dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 6 en 20 basispunten. De variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) dragen een variabel rentepercentage gebaseerd op de Euribor met een gewogen gemiddelde opslag van 0,156%.

Renteprijsrisico's leningen overheid en banken

Ter beoordeling van het prijsrisico dat de groep loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

2023 Restant looptijd	Renteklasse (vastrentende leningen)						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	
1-5 jaar	58.500	15.000	55.229	-	-	-	128.729
6-10 jaar	21.589	5.000	84.438	20.000	-	-	131.027
11-15 jaar	73.000	12.356	15.000	13.451	-	-	113.807
16-20 jaar	39.965	38.000	29.940	-	-	-	107.905
> 20 jaar	143.567	198.500	146.032	-	1.105	-	489.204
	<u>336.621</u>	<u>268.856</u>	<u>330.639</u>	<u>33.451</u>	<u>1.105</u>	<u>-</u>	<u>970.672</u>

Bovenstaande bedragen zijn in duizenden euro's.

De effectieve rentevoet van de leningen bedraagt gemiddeld 3,29% (2022: 3,32%). De reële waarde van de leningen bedraagt € 1.184 miljoen (2022: € 1.068 miljoen). De koers van alle leningen bedraagt gemiddeld 114,81% (2022: 111,47%).

2022 Restant looptijd	Renteklasse (vastrentende leningen)						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	
1-5 jaar	44.500	22.500	55.448	-	-	-	122.448
6-10 jaar	57.303	-	88.772	10.000	-	-	156.075
11-15 jaar	72.440	17.567	25.000	10.000	-	-	125.007
16-20 jaar	41.995	8.000	15.891	13.595	-	-	79.481
> 20 jaar	93.558	178.500	160.972	-	1.150	-	434.180
	<u>309.796</u>	<u>226.567</u>	<u>346.083</u>	<u>33.595</u>	<u>1.150</u>	<u>-</u>	<u>917.191</u>

Bovenstaande bedragen zijn in duizenden euro's.

Rentekasstroomrisico's leningen overheid en banken

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep waarover rentekasstroomrisico wordt gelopen, luiden als volgt (in duizenden euro's):

2023	(variabele rentende leningen)						Gemiddeld gewogen effectieve rente
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	>5 jaar	
Financiële activa							
Bank	29.416	0	0	0	0	0	0%
Totaal	29.416	0	0	0	0	0	0%
Financiële passiva							
Leningen overheid	0	0	0	0	0	0	0%
Leningen banken	0	0	0	0	0	40.000	0%
Bruto positie	29.416	0	0	0	0	40.000	0%
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0	0	0	0%
Netto positie	29.416	0	0	0	0	40.000	0%
2022 (variabele rentende leningen)							
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	>5 jaar	Gemiddeld gewogen effectieve rente
Financiële activa							
Bank	27.225	0	0	0	0	0	0%
Totaal	27.225	0	0	0	0	0	0%
Financiële passiva							
Leningen overheid	0	0	0	0	0	0	0%
Leningen banken	0	0	0	0	20.000	10.000	0%
Bruto positie	27.225	0	0	0	20.000	10.000	0%
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0	0	0	0%
Netto positie	27.225	0	0	0	20.000	10.000	0%

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet wordt herzien binnen een jaar. De renteherzieningsdata van de variabel rentende lening en de renteswap(s) om deze variabele rente om te zetten naar vast, zijn afzonderlijk opgenomen. De andere financiële instrumenten van de groep zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Onderstaande vervalkalender geeft inzicht in de leningen met een looptijd > 1 jaar:

- 2033: roll-over lening FLEX.810 (€ 40 miljoen)

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en banken

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies (bedragen luiden in duizenden euro's):

	Jaar aflossingen	Eind aflossingen	Rente conversies
2024	2.993	17.500	36.267
2025	3.084	20.000	102.200
2026	2.940	20.000	36.000
2027	3.028	40.500	-

De looptijd van de leningen overheid en banken bedraagt gemiddeld 20,7 jaar (2022: 20,5 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de roll-over lening is gebaseerd op 1-weeks EURIBOR + opslag van 0,12%.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt van 0,06% tot en met 0,20%.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

Marktwaaarde van de leningen

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt de groep het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

De marktwaaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven (SWAP curve plus opslagen). De marktwaaarde inclusief opgelopen rente ultimo 2023 bedraagt € 1.130 miljoen (2022: € 1.045 miljoen). De marktwaaarde exclusief opgelopen rente bedraagt ultimo 2023 € 1.116 miljoen (2022: € 1.031 miljoen).

De marktwaaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor plus opslagen. De marktwaaarde van de basisrenteleningen is bepaald incl. opslag tot opslagherziening en vervolgens enkel de basisrente. De nominale waarde van de leningen bedraagt ultimo 2023 € 1.023 miljoen (2022: € 946 miljoen).

De marktwaaarde van leningen met renteconversie is bepaald vanaf de rekendatum tot de renteconversie. De reële waarde van roll-over leningen is gelijk aan de nominale waarde. Indien de marktwaaarde zou worden berekend exclusief de kredietopslag, dan bedraagt deze € 1.189 miljoen (2022: € 1.068 miljoen). De marktwaaarde van de renteswaps is berekend tegen de ESTER-curve en is inclusief opgelopen rente € 4,0 miljoen (2022: € 3,0 miljoen).

De reële waarde van de financiële instrumenten van de groep luidt als volgt:
(in duizenden euro's)

	Boekwaarde		Reële waarde	
	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022
In de balans opgenomen	€	€	€	€
Financiële activa:				
Vorderingen onder de financiële vaste activa (exclusief derivaten)	-	241	-	241
Liquide middelen	29.416	27.225	29.416	27.225
Subtotaal	29.416	27.466	29.416	27.466
Financiële passiva:				
Langlopende schulden (excl. derivaten)	970.670	917.192	1.163.477	1.055.417
Kortlopende schulden (excl. derivaten)	20.493	12.933	20.493	12.933
Subtotaal	991.163	930.125	1.183.970	1.068.350

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden.

Financiële vaste activa

De reële waarde van de vorderingen onder de financiële vaste activa is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende markttrente van de swapcurve op basis van 6-maands Euribor (2022: op basis van 6-maands Euribor) rekening houdend met een voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende variabele markttrente.

6. Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Stichting Alwel heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. De omvang van de obligolening bedraagt 2,60% van de geborgde leningenportefeuille per einde voorgaand boekjaar. Voor Stichting Alwel komt dat overeen met een bedrag van ultimo 2023 € 24,6 miljoen (ultimo 2022: € 23,6 miljoen). Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Vereniging van eigenaren

Stichting Alwel is lid van verschillende verenigingen van eigenaren (VvE's). Zij betaalt bijdragen aan deze VvE's op grond waarvan later uitgaven door de VvE ten behoeve van bijvoorbeeld (planmatig) onderhoud kunnen worden gedaan. De totale waarde van de reserves bedraagt € 6,3 miljoen (2022: € 6,4 miljoen).

Aansprakelijkheid VOF belangen

Alwel Diensten B.V. (100% dochter van Alwel) is samen met een andere venoot beherend venoot van Consortium Spoorzone Breda V.O.F.. Als beherend venoot is Alwel Diensten B.V. aansprakelijk voor alle schulden van deze vennootschap. In de geconsolideerde jaarrekening is als eigen deel 50% van deze schulden opgenomen. Het niet in de consolidatie betrokken deel van de schulden bedraagt € 66.230 (ultimo 2022: € 12.216).

Het risico dat we de kapitaalstortingen niet terugontvangen is afhankelijk van verschillende fluctuerende (markt)ontwikkelingen. Het risico is niet in te schatten, maar beperkt zich tot de stortingen tot en met 2023 van € 2,0 miljoen.

Bezwaar aanslag vennootschapsbelasting

Alwel heeft in haar bezwaarschrift tegen de aanslag vennootschapsbelasting 2018 alsnog een beroep gedaan op de vorming van een (fiscale) voorziening groot onderhoud. De belastingdienst is deze nu aan het beoordelen. De uitkomst van die beoordeling is mede afhankelijk van ontwikkelingen in de jurisprudentie.

Vanwege de onzekere uitkomst heeft Alwel hiervoor nog geen waardering van de mogelijke vordering op haar balans opgenomen.

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

Stichting Alwel vormt met Alwel Holding B.V. en haar 100% deelnemingen, een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming Stadssingel B.V., ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde vennootschapsbelasting.

Stichting Alwel vormt met Alwel Holding B.V. en haar 100% deelnemingen een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming Stadssingel B.V., ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde omzetbelasting.

Financiële instrumenten

In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet-complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Stichting Alwel dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband

met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Stichting Alwel zich volgens haar treasurywetgeving onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

- **Reële waarde van financiële instrumenten**
De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde- methode, waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.
- **Payers swaps**
Stichting Alwel heeft per balansdatum nog 2 afgesloten payers swaps met een totale waarde van € 16 miljoen; één van € 8 miljoen met een looptijd tot 1-2-2039 en één van € 8 miljoen met een looptijd tot 3-9-2040. De totale marktwaarde van deze 2 swaps wordt ultimo boekjaar geschat op € 4,0 miljoen (2022: € 3,0 miljoen). Deze zijn niet direct opeisbaar noch is er sprake van andere ontbindende voorwaarden. Met een payers swap wordt het renterisico beperkt zonder hiervoor al financiering aan te trekken. Een payers swap is derhalve een financieel instrument. Stichting Alwel heeft niet als doel deze payers swaps te verkopen, maar heeft deze swaps gebruikt om een lange termijn financiering aan te trekken. Hier worden uiteindelijk roll-overleningen voor aangetrokken. Dit met kortere looptijden, om als de marktomstandigheden enigszins "genormaliseerd" zijn, los te komen van de huidige hoge opslagen.

Aangegane verplichting lopende nieuwbouw en renovatieprojecten

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en renovatie / groot onderhoud van woningen voor een totaalbedrag van € 51,6 miljoen (2022: € 51,3 miljoen). Dit is het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Investeringsverplichtingen

Gebouw C

Gebouw C is een voormalig onderdeel van het stadskantoor van de gemeente Breda wat de gemeente wil verkopen. Het bestuur van Alwel Diensten B.V. heeft besloten tot de aankoop van Gebouw C en het aangaan van een koopovereenkomst met de gemeente Breda voor een bedrag van € 7 miljoen, het direct doorleveren van het kantoorgebouw aan een ontwikkelingscombinatie voor € 5,6 miljoen en het doorleveren van het woongebouw aan Stichting Alwel voor € 1,8 miljoen.

Mooiland

Woningcorporatie Mooiland heeft huurwoningen in regio Breda in haar portefeuille. Zij zijn voornemens deze af te stoten. Er is een bod uitgebracht van € 41 miljoen voor het aankopen van 293 sociale huurwoningen en 27 parkeerplaatsen. Stichting Alwel heeft in 2023 een overeenkomst gesloten met Mooiland, met als voorbehoud dat de overname via een taakoverdracht plaatsvindt en dat de Belastingdienst hiermee akkoord gaat.

Tot op heden hebben we nog geen akkoord van de Belastingdienst. Onze inschatting is dat dat wel gebeurt, maar dit is dus geen absolute zekerheid. Vooralsnog staat de levering gepland voor eind mei 2024.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Stichting Alwel heeft als lessee operationele leasecontracten voor 26 bedrijfsbussen afgesloten. Verder heeft het management de beschikking over een leaseauto, dit zijn 7 auto's. De auto's en bedrijfsbussen worden geleased voor een jaarbedrag van € 445.934. De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde resterende looptijd van 4,3 jaar, waarbij de leaseverplichting over de restant looptijd € 1.940.559 is. Verder worden multifunctionals geleased voor een jaarbedrag van € 9.408. De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde resterende looptijd van 2,7 jaar, waarbij de leaseverplichting over de restant looptijd € 25.826 bedraagt.

De toekomstige minimale leasebetalingen van de lopende contracten zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Periode <= 1 jaar	455.341	163.669
1 jaar < periode <= 5 jaar	1.511.044	115.416
	<u>1.966.385</u>	<u>279.085</u>

Huurverplichtingen

Voor een aantal kantoorpanden en een parkeerterrein zijn huurovereenkomsten afgesloten:

- Het kantoorpand aan Schorsmolenstraat 48 te Breda wordt gehuurd tot 31 augustus 2024 en kan daarna steeds met 1 jaar worden verlengd. De huidige jaarhuur bedraagt € 182.171.
- Het kantoorpand aan Stationsplein 3E te Roosendaal wordt gehuurd tot 1 november 2024 en kan daarna steeds met 1 jaar worden verlengd. De huidige jaarhuur bedraagt € 52.576.
- Er worden 20 parkeerplaatsen aan de Markkade te Breda gehuurd tot 1 april 2024. De huidige jaarhuur bedraagt € 16.064.
- Het pand aan Fellenoord 3 te Breda wordt gehuurd tot 31 december 2024 en kan daarna steeds met een jaar worden verlengd. De huidige jaarhuur bedraagt € 10.289.
- Het pand aan Roeselarestraat 644 te Breda wordt gehuurd tot 31 december 2024 en kan daarna steeds met een jaar worden verlengd. De huidige jaarhuur bedraagt € 9.389.
- De huurcontracten worden jaarlijks verhoogd met de consumentenprijsindex van het CBS.

De toekomstige minimale huurbetalingen van de lopende contracten zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Periode <= 1 jaar	189.475	194.501
1 jaar < periode <= 5 jaar	-	4.037
	<u>189.475</u>	<u>198.538</u>

Kredietfaciliteiten

Stichting Alwel beschikt per 31 december 2023 over een maximale kredietfaciliteit van € 10 miljoen bij Rabobank. Stichting Alwel heeft aan Rabobank een volmacht (lastgeving met private werking - onherroepelijke volmacht) afgegeven, die Rabobank de bevoegdheid geeft om een recht van hypotheek te vestigen voor een maximum van € 10 miljoen (het bedrag van faciliteit) op een deel van onze niet-DAEB onroerende goederen.

Daarnaast beschikt Stichting Alwel ultimo 2023 over leningen met een totale variabele hoofdsom van € 40 miljoen (2022: € 30 miljoen) met een verplichte minimale opname van € 8 miljoen. Ultimo boekjaar is hiervan € 8 miljoen benut en € 32 miljoen nog niet.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebouw C

De aankoop van Gebouw C, Breda en doorlevering aan de ontwikkelingscombinatie heeft op 1 februari 2024 plaatsgevonden.

Verkoop aandelen Stadssingel B.V.

In december 2023 heeft de RvC ingestemd met de aandelenoverdracht van Stadssingel B.V.: Alwel Holding B.V. (100%-deelneming van Stichting Alwel) verkoopt de aandelen in Stadssingel B.V. voor € 0,2 miljoen aan N.V. Stadsherstel Breda (26,27%-deelneming van Stichting Alwel). De transactie datum is nog niet bekend, maar wordt in 2024 verwacht.

Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

12. Huuropbrengsten

	2023	2022
	€	€
Woningen en woongebouwen DAEB	148.684.407	145.432.791
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	8.724.140	8.932.182
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	10.063.103	9.789.901
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	5.295.881	5.154.867
	<u>172.767.531</u>	<u>169.309.741</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-2.032.699	-2.547.096
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-667.947	-282.722
Totaal huuropbrengsten	<u>170.066.885</u>	<u>166.479.924</u>

Voor de huurprijsaanpassing van 2023 zijn de Nationale Prestatieafspraken gevolgd:

- Maximale huursomstijging van looninflatie - 0,5%. Hiervoor is de CAO-stijging van 3,1% als basis genomen en is per 1 juli 2023 voor DAEB-woningen een verhoging van 2,6% doorgevoerd (1 juli 2022: 2,3%). Voor niet-DAEB is een verhoging van 4,1% doorgevoerd.
- Eenmalige huurverlaging voor huurders met een gezamenlijk inkomen op of onder 120% van het sociale minimum en een huur hoger dan € 550 (prijspeil 2020). In totaal heeft bij circa 6.500 woningen (30% van de voorraad) een eenmalige huurverlaging naar € 575,03 plaats gevonden. De gemiddelde huurverlaging bedraagt € 54 per maand.

De totale huuraanpassing, inclusief de eenmalige huurverlaging, komt uit op -1,0%.

In de vergelijkende cijfers 2022 van 'huurderiving wegens leegstand' is de verstrekte huurkorting in het kader van leefbaarheid voor € 245.800 geherrubriceerd naar 'kosten leefbaarheid'.

13. Opbrengsten en lasten service- en warmtecontracten

13.1 Opbrengsten service- en warmtecontracten

	2023	2022
	€	€
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	8.267.329	7.631.750
Vergoedingen van huurders voor warmtelevering	16.183	12.477
Totaal opbrengsten service- en warmtecontracten	<u>8.283.512</u>	<u>7.644.227</u>

De vergoedingen voor warmtelevering komen voort uit contracten met 17 niet-huurders, waarvan de levering onder de warmtewet valt. De levering van warmte vanuit de warmte- en koudeopslaginstallaties is onder de 'Opbrengst overige activiteiten' verantwoord.

13.2 Lasten service- en warmtecontracten

	2023	2022
	€	€
Lasten servicecontracten	8.702.302	8.355.170
Lasten warmtelevering	11.000	9.000
Toegerekende organisatiekosten	338.914	284.195
Totaal lasten service- en warmtecontracten	<u>9.052.216</u>	<u>8.648.365</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2023	2022
	€	€
Kosten VVE	615.749	523.719
Toegerekende organisatiekosten	11.515.828	11.449.808
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	12.131.577	11.973.527

De toegerekende organisatiekosten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudslasten voor vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2023	2022
	€	€
Planmatig onderhoud	23.870.670	21.482.501
Mutatieonderhoud	22.741.553	16.488.801
Reparatieonderhoud	17.034.271	14.367.801
Contractonderhoud	5.502.542	5.011.155
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	1.033.804	1.119.093
Toegerekende organisatiekosten	6.671.552	6.389.521
Overig onderhoud	-62.567	312.566
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	76.791.825	65.171.438

De onderhoudskosten stijgen met 17,8% (2022: 7,6%) zien. Dit is grotendeels het gevolg van de prijsstijgingen in de huidige markt en het feit dat we meer inzetten op hogere basiskwaliteit. Daarnaast is er voor € 1,4 miljoen aan onderhoudskosten over 2022 opgenomen. De reservering voor nog te ontvangen facturen inzake mutatieonderhoud ultimo 2022 bleek te laag, doordat de verplichtingen niet volledig waren ingeschat.

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
	€	€
Belastingen exploitatie	5.209.707	5.141.305
Verzekeringen	609.374	608.186
Verhuurderheffing	-	8.696.434
Overige algemene lasten	1.124	1.122
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.820.205	14.447.047

17. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Het nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling is als volgt opgebouwd:

	2023	2022
	€	€
Omzet kavel grond	249.722	507.500
Kostprijs kavel grond	-791.086	-28.592
Toegerekende organisatiekosten	-169.026	-
Totaal nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-710.390	478.908

In 2023 is het negatieve resultaat het gevolg van de verkoop van 10 koopgarantwoningen in Josephwijk, Roosendaal. Op koopgarantwoningen zit in eerste instantie een verlies (de verstrekte korting komt ineens ten laste van het resultaat). Bij mutatie van de woning kan/zal een positief effect

ontstaan, waardoor de korting, op termijn, wordt gecompenseerd. Uit voorzichtigheid nemen wij de last op moment dat het zich voordoet.

18. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed VOV, dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

	2023	2022
	€	€
<i>Verkoop huurwoningen (DAEB-vastgoed)</i>		
Verkoopopbrengst	-	147.000
Af: Verkoopkosten	-	-18.972
Af: Toegerekende organisatiekosten	-	-136.014
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-27.550
Resultaat in winst-en-verliesrekening	-	-35.536

In 2023 zijn er geen woningen verkocht (2022: 1 woning).

<i>Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)</i>		
Verkoopopbrengst	300.000	116.083
Af: Verkoopkosten	-40.176	-
Af: Boekwaarde	-280.625	-52.500
Resultaat in winst-en-verliesrekening	-20.801	63.583

De verkoopopbrengst betreft 1 koopgarantwoning (2022: 1 koopstartwoning).

<i>Verkoop huurwoningen (niet-DAEB-vastgoed)</i>		
Verkoopopbrengst	297.647	357.311
Af: Verkoopkosten	-2.619	-27.203
Af: Toegerekende organisatiekosten	-12.061	-9.648
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-287.258	-335.246
Resultaat in winst-en-verliesrekening	-4.292	-14.786

De verkoopopbrengst betreft 3 koopgoedkoop eenheden (2022: 1 woning, 5 koopgoedkoop eenheden).

Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-25.092	13.262
--	---------	--------

19. Waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

19.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-67.579.184	-48.899.887
Waardeveranderingen activa ten dienste van de exploitatie (kantoorpanden)	290.878	17.678
Totaal overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-67.288.306	-48.882.209

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden en de vastgoedbeleggingen.

19.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
<u>DAEB-vastgoed in exploitatie</u>		
Toename marktwaarde	44.306.869	55.603.694
Afname marktwaarde	-196.966.925	-147.403.531
Totaal waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	-152.660.056	-91.799.837
<u>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</u>		
Toename marktwaarde	3.489.710	5.562.003
Afname marktwaarde	-13.497.904	-15.668.483
Totaal waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-10.008.194	-10.106.480
Totaal van niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-162.668.251	-101.906.317

19.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	€	€
<u>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</u>		
Toename marktwaarde	8.291.047	-6.898.715
Afname marktwaarde	-71.893	-190.080
Waardeverandering van de terugkoopverplichtingen	-6.917.582	5.978.348
Totaal overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	1.301.572	-1.110.447

20. Nettoresultaat overige activiteiten**20.1 Opbrengst overige activiteiten**

	2023	2022
	€	€
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	281.905	271.897
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	237.470	218.698
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	1.198.033	1.299.970
Totaal opbrengst overige activiteiten	1.717.408	1.790.565

20.2 Kosten overige activiteiten

	2023	2022
	€	€
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	467.376	499.332
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	103.464	86.267
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	723.914	958.287
Totaal kosten overige activiteiten	1.294.754	1.543.886

21. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

	2023	2022
	€	€
Afschrijvingen immateriële vaste activa	99.907	501.683
Boekwaarde buiten gebruikstelling immateriële vaste activa	75.470	-
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van	592.977	622.211
Boekwaarde buiten gebruikstelling materiële vaste activa	995	-
Ontvangen schade-uitkering	-995	-
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	768.354	1.123.894

22. Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelslasten

	2023	2022
	€	€
Lonen en salarissen	15.578.778	14.566.197
Sociale lasten	2.596.420	2.467.960
Pensioenlasten	1.933.469	1.883.705
Inhuur personeel	1.449.937	1.277.726
Overige personeelskosten	1.475.257	1.223.211
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten	23.033.861	21.418.799

Personeelsleden

Bij de groep waren in 2023 gemiddeld 294 werknemers in dienst (2022: 286). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2023 gemiddeld 264 (2022: 256).

Onderverdeeld naar:	2023	2022
Management	9	9
Exploitatie	177	172
Projectontwikkeling	12	10
Bedrijfsvoering	45	46
Strategie & waardesturing	18	17
Bedrijfscontrol	3	2
Totaal FTE	264	256

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

23. Pensioenlasten

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Alwel is ondergebracht bij het bedrijfstak-pensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022: 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is

voorgescreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (CAO-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

Ontwikkeling dekkingsgraad onzeker

Het verloop van de dekkingsgraad is afhankelijk van verschillende factoren zoals de rente, de aandelenkoersen en de levensverwachting. Deze factoren beïnvloeden het vermogen en de verplichtingen van SPW. De ontwikkelingen op de financiële markten zijn onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de dekkingsgraad van het fonds zich de komende tijd ontwikkelt.

Vermogen gedaald

De ontwikkeling van het vermogen is onder andere afhankelijk van de ontwikkelingen van de marktrente en het beleggingsrendement. SPW dekt het risico van rentedalingen voor een deel af met zogeheten 'renteswaps'. De renteswap wordt in het algemeen gebruikt om renterisico's te beheersen, af te dekken of om een gewenste rentepositie in te nemen.

De waarde belegd in vastrentende waarden is gedaald en in zakelijke waarden gestegen ten opzichte van eind vorige maand. In totaal is het beschikbare vermogen met ongeveer 0,3% gedaald ten opzichte van eind vorige maand.

Verplichtingen gedaald

De waarde van de (langlopende) pensioenverplichtingen wordt vastgesteld op basis van een door de toezichthouder (DNB) gepubliceerde rentecurve. Deze wijkt nog nauwelijks af van de rente in de markt. De rente is gestegen ten opzichte van eind vorige maand en hierdoor daalden de verplichtingen. In totaal zijn de verplichtingen van het fonds met ongeveer 0,9% gedaald ten opzichte van eind vorige maand.

Impact UFR op de dekkingsgraad

De verplichtingen (en daarmee de dekkingsgraden) worden berekend op basis van een door de toezichthouder voorgeschreven methodiek. De maanddekkingsgraad waarbij de verplichtingen zijn gewaardeerd op basis van de marktrente (zonder UFR) bedraagt eind januari 2024 129,5%, eind december 2023 128,8%.

24. Overige organisatiekosten

	2023	2022
	€	€
Kosten uit hoofde van treasury	66.543	50.709
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	5.802.992	5.144.280
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	7.533	7.418
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	469.349	406.106
Contributie landelijke federatie	107.507	103.242
Heffing Autoriteit woningcorporaties	116.693	117.067
Obligoheffing WSW	1.308.490	442.144
Overige algemene lasten	1.009.376	949.118
Totaal overige organisatiekosten	8.888.483	7.220.752

De obligoheffing WSW is berekend tegen 0,1383% over de schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen van € 946 miljoen (2022: 0,0487% over € 908 miljoen).

Honoraria accountantsorganisatie

	2023	2022
	€	€
Controle van de jaarrekening, Deloitte Accountants	220.008	211.000
Andere controlewerkzaamheden, Deloitte Accountants	22.385	20.000
	<u>242.393</u>	<u>231.000</u>
Fiscale adviesdiensten, PWC	40.257	32.748

De honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2023 zijn verricht.

25. Kosten omtrent leefbaarheid

	2023	2022
	€	€
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke activiteiten	790.394	357.625
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	583.924	605.032
Toegerekende organisatiekosten	3.291.569	3.064.477
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	<u>4.665.887</u>	<u>4.027.134</u>

In de vergelijkende cijfers 2022 van 'leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten' is de verstrekte huurkorting in het kader van leefbaarheid voor € 245.800 geherrubriceerd vanuit 'huurderving wegens leegstand'.

26. Financiële baten en lasten**26.1 Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren**

	2023	2022
	€	€
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	<u>5.547</u>	<u>3.880</u>

26.2 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
	€	€
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>1.331.478</u>	<u>873.832</u>

26.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
	€	€
Rente op leningen banken	-29.661.550	-28.425.259
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	-277.017	-125.028
Borgstellingsvergoeding	-233.458	-209.742
Rente op leningen overheid	-1.551.765	-1.669.303
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-31.723.790</u>	<u>-30.429.332</u>

27. Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Commercieel resultaat voor belastingen	-198.353	-118.075
Af:		
Fiscale afschrijving	4.640	5.768
Correctie marktwaarde	-161.560	-102.980
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	530	503
Correctie onderhoudskosten	18.627	14.893
Correctie wijziging onderhanden werk	2.322	-
Correctie verhuurdersheffing RVV	-	4.420
Deelneming Stadssingel	16	-13
Dotatie HIR	80	152
	-135.345	-77.231
Bij:		
Correctie opbrengsten verkopen	72	225
Fiscale opwaardering vastgoed	67.089	52.008
Correctie jubileum voorziening	-21	26
Gemengde kostenafrek	59	56
Agio 'Vestia' lening	-	-6.084
Rente-aftrekbeperking	23.776	21.864
	90.975	68.095
Mutatie compensabel verlies	-	-
Belastbaar bedrag	27.967	27.276

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Belastingbedrag 19% over € 200 (2022: 15% over € 395)	38	59
Belastingbedrag 25,8% over € 27.767 (2022: 25,8% over € 26.881)	7.164	6.935
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	7.202	6.994

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De totale (acute en latente) belastinglast/-bate inclusief correcties voorgaande boekjaren is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Acute belastinglast/-bate:		
2023	-7.201.833	-
2022	-259.524	-6.994.224
2021	-1.900.023	163.709
2020	-	189.575
2018	-	167.500
Totaal acute belastinglast/-bate	-9.361.380	-6.473.440
Mutatie latente belastingen boekjaar	-1.097.759	-4.433.495
Totaal belastinglast volgens winst-en-verliesrekening	-10.459.139	-10.906.935
Commercieel resultaat voor belastingen	-198.353.371	-118.075.856
Effectieve belastingdruk	-5,3%	-9,2%

De effectieve belastingdruk (totaal belastinglast gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt -5,3% (2022: -9,2%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8%. De negatieve effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door een te betalen post in combinatie met een commercieel verlies.

Het fiscale resultaat wordt anders bepaald dan het commerciële resultaat. Het verschil tussen commercieel en fiscaal resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeontwikkeling van het vastgoed als gevolg van afwijkende waarderingsgrondslagen

In de acute vennootschapsbelasting is een bedrag van € 2,2 miljoen opgenomen wat toeziet op een correctie vennootschapsbelasting voor boekjaar 2021 en 2022. Deze correctie is een gevolg van een onjuiste berekening van de acute vennootschapsbelasting welke in 2023 is hersteld.

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald op basis van de relevante wet- en regelgeving met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Ten aanzien van deze regels heeft Stichting Alwel een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangiften over de betreffende verslagjaren tot en met 2022 door de Belastingdienst worden getoetst. De aangiften tot en met 2017 zijn door de belastingdienst afgewikkeld. De aangifte 2018 zit in de bezwaarfase.

Stichting Alwel is doorlopend in overleg met de Belastingdienst over de door ons ingenomen standpunten. In de afgelopen jaren heeft al uitgebreid overleg plaatsgevonden over diverse afwaarderingen van het vastgoed. Hoewel Stichting Alwel steeds transparant opereert richting de belastingdienst over de ingenomen standpunten, blijft het mogelijk dat de belastingdienst in de definitieve aanslagregeling afwijkt. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

28. Resultaat uit deelnemingen

	2023	2022
	€	€
Resultaat N.V. Stadsherstel Breda	36.993	45.002

Enkelvoudige jaarrekening 2023

- Enkelvoudige balans per 31 december 2023
- Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023
- Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

7. Enkelvoudige balans per 31 december 2023

(na resultaatbestemming)

ACTIVA

		31 december 2023	31 december 2022
		€	€
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	30	809.477	239.505
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	33.1	3.276.631.569	3.410.201.691
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	33.1	282.223.841	287.386.002
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33.2	115.929.319	108.054.081
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	33.3	9.555.296	19.264.767
Totaal van vastgoedbeleggingen		3.684.340.025	3.824.906.541
Materiële vaste activa	34		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	34.1	5.994.513	5.131.627
Financiële vaste activa	35		
(certificaten van) Aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	35.1	30.241.034	30.439.815
Andere deelnemingen	35.2	797.156	760.162
Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen	35.3	-	482.379
Latente belastingvordering(en)	35.4	7.631.494	8.729.252
Overige vorderingen	35.5	217.400	217.400
Totaal van financiële vaste activa		38.887.084	40.629.008
Totaal van vaste activa		3.730.031.099	3.870.906.681
Vlottende activa			
Voorraden	36		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	36.1	716.262	920.357
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	36.2	1.759.775	9.096
Overige voorraden	36.3	150.000	150.000
Totaal van voorraden		2.626.037	1.079.453
Vorderingen	37	6.944.007	7.437.977
Liquide middelen	38	3.502.177	1.916.829
Totaal van vlottende activa		13.072.221	10.434.259
TOTAAL VAN ACTIVA		3.743.103.320	3.881.340.940

PASSIVA

		31 december 2023	31 december 2022
		€	€
Eigen vermogen	39		
Herwaarderingsreserve	39.1	1.871.861.800	2.047.554.782
Wettelijke en statutaire reserves	39.2	386.833	349.840
Overige reserves	39.3	647.792.006	680.911.532
Totaal van eigen vermogen		2.520.040.639	2.728.816.154
Vorzieningen	40		
Vorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	40.1	69.767.118	70.326.049
Overige voorzieningen	40.2	1.329.320	1.290.410
Totaal van voorzieningen		71.096.438	71.616.459
Langlopende schulden	41		
Schulden aan overheid	41.1	37.813.114	39.620.146
Schulden aan banken	41.1	944.200.256	889.191.148
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	41.2	109.607.356	103.069.343
Overige schulden	41.3	100.639	124.889
Totaal van langlopende schulden		1.091.721.365	1.032.005.526
Kortlopende schulden	42		
Schulden aan overheid	42.1	1.807.033	1.737.052
Schulden aan banken	42.2	18.962.475	11.471.048
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	42.2	6.925.879	8.235.202
Schulden aan groepsmaatschappijen	42.3	1.491.009	1.470.275
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	42.4	2.577.714	3.028.821
Overlopende passiva	42.5	28.480.768	22.960.403
Totaal van kortlopende schulden		60.244.878	48.902.801
TOTAAL VAN DE PASSIVA		3.743.103.320	3.881.340.940

8. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023

		2023	2022
		€	€
Huuropbrengsten	43	169.904.741	166.331.486
Opbrengsten service- en warmtecontracten	44.1	8.116.372	7.596.190
Lasten service- en warmtecontracten	44.2	-8.992.146	-8.511.031
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	45	-12.128.679	-11.970.351
Lasten onderhoudsactiviteiten	46	-76.390.006	-64.980.497
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	47	-5.817.765	-14.445.062
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		74.692.517	74.020.735
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	48.1	249.722	507.500
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	48.2	-791.086	-28.592
Toegerekende organisatiekosten	48.3	-169.026	-
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	48	-710.390	478.908
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	49.1	8.336	534.005
Toegerekende organisatiekosten	49.2	-12.061	-145.662
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	49.3	-44.211	-377.220
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	49	-47.936	11.122
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.1	-66.629.516	-48.409.200
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.2	-162.597.789	-101.915.256
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	50.3	1.265.332	-1.090.179
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50	-227.961.973	-151.414.635
Opbrengst overige activiteiten	51.1	974.566	1.120.927
Kosten overige activiteiten	51.2	-931.001	-1.013.944
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	51	43.565	106.983
Overige organisatiekosten	52	-8.844.539	-7.144.505
Kosten omtrent leefbaarheid	53	-4.665.887	-4.027.134
Bedrijfsresultaat		-167.494.643	-87.968.527
Totaal van financiële baten en lasten	54	-30.689.755	-29.530.049
Totaal van resultaat voor belastingen		-198.184.398	-117.498.576
Belastingen	55	-10.429.330	-10.995.514
Resultaat uit deelnemingen	56	-161.788	-443.699
Nettoresultaat na belastingen		-208.775.516	-128.937.789

9. Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. De enkelvoudige jaarrekening van Stichting Alwel is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) 2015. In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede de toelichting op de onderscheidende activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niets anders wordt vermeld.

De toelichting op de enkelvoudige balans is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde balans.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Alwel.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het resterende aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.

Herwaarderingsreserve

Stichting Alwel vormt een herwaarderingsreserve voor Vastgoed in exploitatie. De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen, bijzondere waardeverminderingen en ook zonder rekening te houden met enige belasting.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

Wettelijke reserve deelnemingen

De wettelijke reserve deelnemingen wordt gevormd ter hoogte van het aandeel van Stichting Alwel in de resultaten en rechtstreekse vermeerderingen van deelneming NV Stadsherstel Breda sinds de eerste waardering van deze deelneming op nettovermogenswaarde, voor zover Stichting Alwel uitkering niet zonder beperkingen kan bewerkstelligen. De wettelijke reserve deelnemingen wordt op individuele wijze bepaald.

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- balans DAEB per 31 december 2023 en balans niet-DAEB per 31 december 2023
- winst-en-verliesrekening DAEB over 2023 en winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2023
- kasstroomoverzicht DAEB over 2023 en kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2023

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- indirecte kosten en opbrengsten worden verdeeld naar functie op basis van een kostenverdeelstaat. De verdeling hiervan naar DAEB en niet-DAEB vindt plaats op basis van de verhouding eenheden DAEB/ niet-DAEB.
- directe kosten en opbrengsten geboekt op eenheid niveau, volgen de eenheid. Wanneer ze op cluster geboekt zijn, wordt een clusterverdeelsleutel toegepast op basis van verhouding eenheden in dat cluster DAEB/niet-DAEB.

Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans

32. Immateriële vaste activa

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

33. Vastgoedbeleggingen

33.1 DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.581.637.128	1.523.388.688	224.622.243	226.098.828
Cumulatieve herwaarderingen	1.912.305.907	2.008.608.883	102.678.930	113.244.131
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-83.741.344	-61.463.433	-39.915.171	-41.346.061
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>3.410.201.691</u>	<u>3.470.534.138</u>	<u>287.386.002</u>	<u>297.996.898</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen – initiële verkrijgingen	578.324	297.403	-	-
Investeringen – oplevering nieuwbouw	31.509.400	24.309.177	1.978.196	-
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	36.308.674	4.735.637	292.185	171.736
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-30.953	-44.211	-297.169
Overboekingen naar voorraden	-1.199.318	-714.157	-	-452.767
Overboekingen naar verkopen onder voorwaarden	589.006	1.484.124	2.395.666	3.142.166
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-563.573	2.905.863	563.573	-2.905.863
Aanpassing marktwaarde	-201.201.470	-93.319.541	-9.899.987	-10.268.999
Overige mutaties	408.836	-	-447.583	-
Totaal mutaties	<u>-133.570.122</u>	<u>-60.332.447</u>	<u>-5.162.161</u>	<u>-10.610.896</u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.657.704.670	1.581.637.128	228.288.649	224.622.243
Cumulatieve herwaarderingen	1.741.870.134	1.912.305.907	94.187.368	102.678.930
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-122.943.235	-83.741.344	-40.252.177	-39.915.171
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>3.276.631.569</u>	<u>3.410.201.691</u>	<u>282.223.841</u>	<u>287.386.002</u>

Marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2023 met € 139 miljoen (circa 3,75%) afgenomen van € 3,7 miljard naar € 3,6 miljard. Deze marktwaarde zit voor € 3,3 miljard op het DAEB-vastgoed zijnde circa 23.000 verhuureenheden en voor € 0,3 miljard op het niet-DAEB-vastgoed, zijnde circa 3.000 verhuureenheden.

33.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	77.401.095	80.660.645
Cumulatieve herwaarderingen	30.652.986	33.966.443
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>108.054.081</u>	<u>114.627.088</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen – oplevering nieuwbouw	4.438.720	2.874.375
Desinvesteringen	-4.289.626	-6.133.925
Herwaarderingen	7.726.144	-3.313.457
Totaal mutaties	<u>7.875.238</u>	<u>-6.573.007</u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	77.550.189	77.401.095
Cumulatieve herwaarderingen	38.379.130	30.652.986
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>115.929.319</u>	<u>108.054.081</u>

Herclassificatie vastgoed verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2023 zijn 7 woningen (2022: 10) en 0 parkeerplaatsen (2022: 0) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn er in 2023 10 woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht.

Investeringen betreffen teruggekochte woningen. Desinvesteringen betreffen woningen die zijn verkocht of naar verhuur zijn gegaan.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2023 530 (2022: 533). Tevens zijn ultimo 2023 3 woningen opgenomen in de voorraad die bestemd zijn voor de verkoop onder voorwaarden.

33.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	DAEB- vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie
	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	27.149.520	1.449.563
Herwaarderingen	-9.138.419	-195.897
<i>Boekwaarde per 1 januari 2023</i>	<u>18.011.101</u>	<u>1.253.666</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	34.756.495	6.955.889
Overboekingen	-31.509.400	-1.978.197
Herclassificatie	-75.592	75.592
Herwaarderingen	-347.617	-
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-12.898.321	-4.688.320
Totaal mutaties	<u>-10.074.435</u>	<u>364.964</u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	22.908.363	6.355.319
Cumulatieve herwaarderingen	-14.971.697	-4.716.689
<i>Boekwaarde per 31 december 2023</i>	<u>7.936.666</u>	<u>1.618.630</u>

34. Materiële vaste activa

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

35. Financiële vaste activa

	(certificaten van) Aandelen en andere vormen van deelnemingen in groeps- maatschappijen	Andere deelnemingen	Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen	Latente belasting- vordering	Overige vorderingen
	€	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2023	30.439.815	760.162	482.379	8.729.252	217.400
Mutatie lopend boekjaar	-	-	-	-1.097.758	-
Aflossing	-	-	-40.000	-	-
Aflossing volgend boekjaar	-	-	-442.379	-	-
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	-198.781	36.993	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2023	30.241.034	797.156	-	7.631.494	217.400

35.1 (certificaten van) Aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Alwel Holding B.V. te Roosendaal (100%)	30.241.034	30.439.815

35.2 Andere deelnemingen

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

35.3 Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Lening Stadssingel B.V.	-	482.379

De lening aan Stadssingel B.V. is een lening inzake het pand de Olyton aan de Boschstraat in Breda die per 1 juli 2024 opeisbaar zal worden en is gepresenteerd als kortlopende vordering.

35.4 Latente belastingvordering(en)

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

35.5 Overige vorderingen

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

36. Voorraden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop	716.262	920.357
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.759.775	9.096
Overige voorraden	150.000	150.000
Totaal voorraden	2.626.037	1.079.453

36.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Kostprijs	716.262	920.357
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-	-
Totaal boekwaarde	716.262	920.357

De post 'Vastgoed bestemd voor de verkoop' bestaat uit opgeleverde, nog niet verkochte nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. Ultimo 2023 staan 3 woningen te koop (2022: 3 woningen). De verwachting is dat 3 woningen binnen een jaar worden verkocht.

36.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

36.3 Overige voorraden

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

37. Vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Huurdebiteuren	1.754.234	1.994.768
Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen	442.379	-
Overige vorderingen	109.754	69.048
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.000.489	4.151.378
Overlopende activa	2.637.150	1.222.783
Totaal vorderingen	6.944.007	7.437.977

37.1 Huurdebiteuren

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Huurdebiteuren, zittende en vertrokken huurders	3.112.164	3.305.221
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.357.930	-1.310.453
Totaal huurdebiteuren	1.754.234	1.994.768

De betalingsachterstand huurdebiteuren eind 2023 is 1,25% van de nettojaarhuur (2022: 1,45%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.310.453	1.452.723
Dotatie	803.528	345.376
Onttrekking	-756.051	-487.646
Boekwaarde per 31 december	1.357.930	1.310.453

37.2 Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Lening Stadssingel B.V.	442.379	-

De lening aan Stadssingel B.V. is een lening inzake het pand de Olyton aan de Boschstraat in Breda die per 1 juli 2024 opeisbaar zal worden. De looptijd is korter dan een jaar; derhalve is de vordering als een kortlopende vordering opgenomen. Op dit pand rust een hypotheek ten gunste van Stichting Alwel. De rente op deze lening bedraagt 2,3% (2022: 1,5%).

37.3 Overige vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overige debiteuren	116.082	75.377
Voorziening wegens oninbaarheid	-6.328	-6.329
Totaal overige vorderingen	109.754	69.048

37.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

37.5 Overlopende activa

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Diversen	1.689.335	1.222.783

De overlopende activa bestaan vooral uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2024.

38. Liquide middelen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
ABN AMRO Bank N.V.	1.051	3.877
Coöperatieve Rabobank U.A.	3.501.126	1.912.952
Totaal liquide middelen	3.502.177	1.916.829

De gelden staan ter vrije beschikking van de groep. Door Rabobank zijn aan de groep rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 10,0 miljoen (looptijd voor onbepaalde tijd). Per balansdatum is binnen de rekening-courantfaciliteit € 0 miljoen opgenomen. De verschuldigde rente op deze faciliteiten bedraagt 1-mnd Euribor + 1,3%. De bereidstellingsprovisie is 30 basispunten op jaarbasis voor de rekening-courantfaciliteit bij Rabobank.

PASSIVA**39. Eigen vermogen****39.1 Herwaarderingsreserve**

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.741.870.134	1.912.305.906
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	94.187.368	102.678.930
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	35.804.298	32.569.946
	<u>1.871.861.800</u>	<u>2.047.554.782</u>

De herwaarderingsreserve DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Het verloop van de post herwaarderingsreserve is in 2023 als volgt:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2022	2.024.591.448	113.291.485	35.059.742	2.172.942.675
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-37.020	-1.065.542	-1.102.562
Realisatie uit hoofde van sloop	-128.683	-	-	-128.683
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	55.129.372	2.717.308	.	57.846.680
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-167.747.910	-12.831.164	-1.424.254	-182.003.328
Herclassificaties	461.679	-461.679	-	-
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>1.912.305.906</u>	<u>102.678.930</u>	<u>32.569.946</u>	<u>2.047.554.782</u>
Boekwaarde per 1 januari 2023	1.912.305.906	102.678.930	32.569.946	2.047.554.782
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-10.211	-799.857	-810.068
Realisatie uit hoofde van sloop	-103.469	-	-	-103.469
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	36.333.565	2.201.092	4.034.209	42.568.866
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-206.169.530	-11.160.257	-	-217.329.787
Herclassificaties	-496.445	496.445	-	-
Overige mutaties	107	-18.631	-	-18.525
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>1.741.870.134</u>	<u>94.187.368</u>	<u>35.804.298</u>	<u>1.871.861.800</u>

39.2 Wettelijke en statutaire reserves

Het verloop van de post wettelijke reserves is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	349.840	304.838
Wettelijke toevoegingen	36.993	45.002
Boekwaarde per 31 december	<u>386.833</u>	<u>349.840</u>

39.3 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	680.911.532	684.506.432
Resultaatbestemming boekjaar	-208.775.516	-128.937.789
Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	175.692.983	125.387.891
Vrijval wettelijke en statutaire reserves	-36.993	-45.002
Stand per 31 december	647.792.006	680.911.532

Voorstel tot bestemming van het resultaat over boekjaar 2023

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar ad € 208,8 miljoen negatief als volgt te bestemmen:

- een bedrag ad € 208,8 miljoen negatief in mindering te brengen op de overige reserves.

Bestemming van het resultaat over boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 24 april 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

40. Voorzieningen

40.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	69.767.118	70.326.049

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	70.326.049	52.998.217
Dotatie	68.680.292	24.364.884
Oprenting en verandering disconteringsvoet	-1.759.896	-698.801
Aanwending	-67.479.328	-6.338.251
Boekwaarde per 31 december	69.767.118	70.326.049

De looptijd van deze voorziening is als volgt:

- looptijd < 1 jaar € 41 miljoen
- looptijd > 1 jaar en < 5 jaar € 27,3 miljoen
- looptijd > 5 jaar € 1,4 miljoen

40.2 Overige voorzieningen

Voor de onderbouwing van de overige voorzieningen verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

41. Langlopende schulden

	Resterende looptijd > 5 jaar	Resterende looptijd 1-5 jaar	Langlopend deel	Aflossings- verplichting 2024
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	29.857.331	7.955.783	37.813.114	1.807.033
Schulden aan banken	848.363.898	95.836.358	944.200.256	18.962.475
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	109.607.356	-	109.607.356	-
Overige schulden	100.639	-	100.639	-
	<u>987.929.224</u>	<u>103.792.141</u>	<u>1.091.721.365</u>	<u>20.769.508</u>

41.1 Schulden aan overheid en banken

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

41.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken v.o.v.	<u>109.607.356</u>	<u>103.069.343</u>

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van vastgoed en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 530 woningen (2022: 533) waarvan 301 huurwoningen uit bestaand bezit (2022: 302) en 229 nieuwbouw koopwoningen (2022: 231). De mutatie in de terugkoopverplichting bestaat uit waardeontwikkelingen en mutatie als gevolg van aan- en terugkopen.

	2023	2022
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	77.923.181	80.928.574
Vermeerderingen / verminderingen	<u>25.146.162</u>	<u>27.813.677</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>103.069.343</u>	<u>108.742.251</u>
<i>Mutaties</i>		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	4.438.720	2.874.375
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	- 4.084.380	- 5.879.768
Waardeontwikkeling	<u>6.183.673</u>	<u>- 2.667.515</u>
Saldo mutaties	6.538.013	- 5.672.908
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	78.277.521	77.923.181
Vermeerderingen / verminderingen	<u>31.329.835</u>	<u>25.146.162</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>109.607.356</u>	<u>103.069.343</u>

41.3 Overige schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Waarborgsommen	<u>100.639</u>	<u>124.889</u>

42. Kortlopende schulden

42.1 Schulden aan overheid en banken

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

42.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Crediteuren	6.925.879	8.235.202

42.3 Schulden aan groepsmaatschappijen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Alwel Holding B.V. c.s.	1.491.009	1.470.275

Het kortlopende deel van de schulden aan groepsmaatschappijen is als kortlopende schuld verantwoord. Alle schulden aan groepsmaatschappijen zijn tegen normale marktvoorwaarden aangegaan.

42.4 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Omzetbelasting	1.956.066	2.520.224
Loonheffing, premies sociale verzekeringen en pensioenen	621.648	508.597
Totaal schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.577.714	3.028.821

42.5 Overlopende passiva

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Rente- en bankkosten	14.709.250	14.061.619
Nog te ontvangen investeringsfacturen	1.435.995	1.046.525
Vooruitontvangen huur	1.488.164	1.495.191
Af te rekenen servicekosten	1.996.008	2.002.847
Reservering vakantiedagen	952.610	912.278
Nog te betalen kosten	7.898.741	3.441.943
Totaal overlopende passiva	28.480.768	22.960.403

De nog betalen kosten bevat voor ca. € 5 miljoen aan nog te ontvangen facturen inzake onderhoud.

Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige winst- en verliesrekening

43. Huuropbrengsten

	2023	2022
	€	€
Woningen en woongebouwen DAEB	148.684.407	145.432.791
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	8.724.140	8.865.076
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	9.957.962	9.789.901
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	5.238.636	5.061.281
	<u>172.605.145</u>	<u>169.149.049</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-2.032.163	-2.544.379
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-668.241	-273.184
Totaal huuropbrengsten	<u>169.904.741</u>	<u>166.331.486</u>

Voor de huurprijsaanpassing van 2023 zijn de Nationale Prestatieafspraken gevolgd:

- Maximale huursomstijging van looninflatie +/- 0,5%. Hiervoor is de CAO-stijging (3,1%) als basis genomen en is per 1 juli 2023 voor DAEB-woningen een verhoging van 2,6% doorgevoerd (1 juli 2022: 2,3%). Voor niet-DAEB is een verhoging van 4,1% doorgevoerd.
- Eenmalige huurverlaging voor huurders met een gezamenlijk inkomen op of onder 120% van het sociale minimum en een huur hoger dan € 550 (prijspeil 2020). In totaal heeft bij circa 6.500 woningen (30% van de voorraad) een eenmalige huurverlaging naar € 575,03 plaats gevonden. De gemiddelde huurverlaging bedraagt € 54.

De totale huuraanpassing, inclusief de eenmalige huurverlaging, komt uit op -1,0%.

In de vergelijkende cijfers van 'huurderiving wegens leegstand' is de verstrekte huurkorting in het kader van leefbaarheid voor € 245.800 geherrubriceerd naar 'kosten leefbaarheid'.

44. Opbrengsten en lasten service- en warmtecontracten

44.1 Opbrengsten service- en warmtecontracten

	2023	2022
	€	€
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	8.100.189	7.583.713
Vergoedingen voor warmtelevering	16.183	12.477
Totaal opbrengsten service- en warmtecontracten	<u>8.116.372</u>	<u>7.596.190</u>

De vergoedingen voor warmtelevering komen voort uit contracten met 17 niet-huurders, waarvan de levering onder de warmtewet valt. De levering van warmte vanuit de warmte- en koudeopslaginstallaties is onder de 'Opbrengst overige activiteiten' verantwoord.

44.2 Lasten service- en warmtecontracten

	2023	2022
	€	€
Lasten servicecontracten	8.642.231	8.217.836
Lasten warmtelevering	11.000	9.000
Toegerekende organisatiekosten	338.915	284.195
Totaal lasten service- en warmtecontracten	<u>8.992.146</u>	<u>8.511.031</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar

45. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2023	2022
	€	€
Kosten VVE	612.851	520.543
Toegerekende organisatiekosten	11.515.828	11.449.808
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	12.128.679	11.970.351

De toegerekende organisatiekosten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. Voor de onderbouwing van de personeelskosten verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

46. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
	€	€
Planmatig onderhoud	23.582.191	21.473.243
Mutatieonderhoud	22.740.578	16.488.554
Reparatieonderhoud	17.026.934	14.365.181
Contractonderhoud	5.406.357	4.841.161
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	1.024.961	1.110.271
Toegerekende organisatiekosten	6.671.552	6.389.521
Overig onderhoud	-62.567	312.566
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	76.390.006	64.980.497

47. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
	€	€
Belastingen exploitatie	5.207.426	5.139.451
Verzekeringen	609.217	608.055
Verhuurderheffing	-	8.696.434
Overige algemene lasten	1.122	1.122
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.817.765	14.445.062

48. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

49. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed VOV, dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

	2023	2022
	€	€
<i>Verkoop huurwoningen (DAEB-vastgoed in exploitatie)</i>		
Verkoopopbrengst	-	147.000
Af: Direct toerekenbare kosten	-	-18.972
Af: Toegerekende organisatiekosten	-	-136.014
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-27.550
Resultaat in winst-en-verliesrekening	-	-35.536

In 2023 zijn er geen woningen verkocht (2022: 1 woning).

	2023	2022
	€	€
<i>Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)</i>		
Verkoopopbrengst	-	116.083
Af: Direct toerekenbare kosten	-39.461	-
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-	-52.500
Resultaat in winst-en-verliesrekening	-39.461	63.583

In 2023 is er geen verkoop van teruggekochte VOV woningen geweest (2022: 1 koopstartwoning).

	2023	2022
	€	€
<i>Verkoop huurwoningen (niet-DAEB-vastgoed in exploitatie)</i>		
Verkoopopbrengst	47.796	315.665
Af: Direct toerekenbare kosten	-	-25.772
Af: Toegerekende organisatiekosten	-12.061	-9.648
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-44.211	-297.171
Resultaat in winst-en-verliesrekening	-8.476	-16.925

De verkoopopbrengst betreft 1 koopgoedkoop eenheid (2022: 1 woning en 4 koopgoedkoop).

Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-47.937	11.122
--	---------	--------

50. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

50.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-66.920.394	-48.426.878
Waardeveranderingen activa ten dienste van de exploitatie (kantoorpanden)	290.878	17.678
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-66.629.516	-48.409.200

50.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
<u>DAEB-vastgoed in exploitatie</u>		
Toename marktwaarde	44.306.869	55.603.694
Afname marktwaarde	-196.965.924	-147.403.531
Totaal van niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoedportefeuille	-152.659.055	-91.799.837

	2023	2022
--	------	------

	€	€
<u>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</u>		
Toename marktwaarde	3.489.644	5.488.152
Afname marktwaarde	-13.428.379	-15.603.570
Totaal van niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoedportefeuille	-9.938.735	-10.115.419

50.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	€	€
<u>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</u>		
Toename marktwaarde	7.875.238	-6.573.007
Afname marktwaarde	-71.893	-190.080
Waardeverandering van de terugkoopverplichtingen	-6.538.013	5.672.908
Totaal overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	1.265.332	-1.090.179

51. Nettoresultaat overige activiteiten

51.1 Opbrengst overige activiteiten

	2023	2022
	€	€
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	281.905	271.897
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	237.455	218.683
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	455.206	630.347
Totaal opbrengst overige activiteiten	974.566	1.120.927

51.2 Kosten overige activiteiten

	2023	2022
	€	€
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	467.375	499.332
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	103.464	86.267
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	360.162	428.345
Totaal kosten overige activiteiten	931.001	1.013.944

52. Overige organisatiekosten

	2023	2022
	€	€
Kosten uit hoofde van treasury	66.543	50.709
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	5.807.282	5.144.280
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	7.533	7.418
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	465.059	406.106
Contributie landelijke federatie	107.507	103.242
Heffing Autoriteit woningcorporaties	116.657	117.067
Obligohoefing WSW	1.308.490	442.144
Overige algemene lasten	965.468	873.539
Totaal overige organisatiekosten	8.844.539	7.144.505

53. Kosten omtrent leefbaarheid

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

54. Financiële baten en lasten

	2023	2022
	€	€
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	11.095	7.761
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.022.641	891.342
Rentelasten en soortgelijke kosten	-31.723.491	-30.429.152
Totaal financiële baten en lasten	-30.689.755	-29.530.049
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente op leningen banken	-29.661.550	-28.425.259
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	-276.717	-124.848
Borgstellingsvergoeding	-233.458	-209.742
Rente op leningen overheid	-1.551.766	-1.669.303
Totaal van rentelasten en soortgelijke kosten	-31.723.491	-30.429.152

55. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De totale (acute en latente) belastinglast/-bate inclusief correcties voorgaande boekjaren is als volgt:

	2023	2022
	€	€
Acute belastinglast/-bate:		
2023	-7.172.024	-
2022	-259.524	-7.082.803
2021	-1.900.023	163.709
2020	-	189.575
2018	-	167.500
Totaal acute belastinglast/-bate	-9.331.571	-6.562.019
Mutatie latente belastingen boekjaar	-1.097.759	-4.433.495
Totaal belastinglast volgens winst-en-verliesrekening	-10.429.330	-10.995.514
Commercieel resultaat voor belastingen	-198.353.371	-117.498.576
Effectieve belastingdruk	-5,3%	-9,4%

De effectieve belastingdruk (totaal belastinglast gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt -5,3% (2022: -9,4%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8%. Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

56. Resultaat uit deelnemingen

	2023	2022
	€	€
Resultaat Alwel Holding B.V.	-198.781	-488.701
Resultaat N.V. Stadsherstel Breda	36.993	45.002
Totaal resultaat uit deelnemingen	-161.788	-443.699

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	31 december 2023		31 december 2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Immateriële vaste activa				
Software (licenties)	738.243	71.234	218.476	21.029
Vastgoedbeleggingen				
DAEB-vastgoed in exploitatie	3.276.631.569	-	3.410.201.691	-
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-	282.223.841	-	287.386.002
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	48.746.130	67.183.189	46.006.188	62.047.893
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.936.822	1.618.474	18.011.232	1.253.535
Totaal van vastgoedbeleggingen	3.333.314.521	351.025.504	3.474.219.111	350.687.430
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.466.996	527.517	4.682.191	449.436
Financiële vaste activa				
(certificaten van) Aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	267.635.237	30.241.034	279.593.774	30.439.815
Andere deelnemingen		797.156	-	760.162
Vorderingen op groepsmaatschappijen	64.567.363	-	65.049.742	-
Latente belastingvordering(en)	5.007.059	2.624.435	5.087.281	3.641.973
Overige vorderingen	102.900	114.500	102.900	114.500
Totaal van financiële vaste activa	337.312.559	33.777.125	349.833.697	34.956.450
Totaal van vaste activa	3.676.832.319	385.401.380	3.828.953.475	386.114.345
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	716.262	-	920.357
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	1.759.775	9.096	-
Overige voorraden	136.800	13.200	136.830	13.170
Totaal van voorraden	136.800	2.489.237	145.926	933.527
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.599.374	154.860	1.852.914	141.853
Overige vorderingen	100.096	9.658	62.986	6.062
Vorderingen op groepsmaatschappijen	442.379	8.400.000	-	8.400.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.000.489	-	4.151.378	-
Overlopende activa	2.498.279	138.871	1.115.423	107.360
Totaal van vorderingen	6.640.617	8.703.389	7.182.701	8.655.275
Liquide middelen	-3.625.669	7.127.847	-13.451.934	15.368.763
Totaal van vlottende activa	3.151.748	18.320.473	-6.123.307	24.957.565
Totaal van activa	3.679.984.067	403.721.853	3.822.830.168	411.071.910

	31 december 2023		31 december 2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.764.304.610	84.942.620	1.959.796.825	95.979.772
Wettelijke reserve	0	386.833	0	349.840
Overige reserves	755.736.029	182.305.784	769.019.329	183.264.162
Totaal van eigen vermogen	2.520.040.639	267.635.237	2.728.816.154	279.593.774
Voorzieningen				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	66.060.571	3.706.545	66.326.850	3.999.201
Overige voorzieningen	1.212.340	116.980	1.177.112	113.298
Totaal van voorzieningen	67.272.911	3.823.525	67.503.962	4.112.499
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	37.813.114	-	39.620.146	-
Schulden aan banken	944.200.256	-	889.191.148	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	44.694.158	64.913.198	42.908.344	60.160.998
Overige schulden	91.783	8.856	113.924	10.965
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	64.567.363	-	64.567.363
Totaal van langlopende schulden	1.026.799.311	129.489.417	971.833.562	124.739.326
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	18.962.475	-	11.471.048	-
Schulden aan overheid	1.807.033	-	1.737.052	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.279.315	646.564	7.512.151	723.051
Schulden aan groepsmaatschappijen	8.400.000	1.491.009	8.400.000	1.470.275
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.409.645	168.069	2.851.470	177.351
Overlopende passiva	28.012.738	468.032	22.704.769	255.634
Totaal van kortlopende schulden	65.871.206	2.773.674	54.676.490	2.626.311
Totaal van passiva	3.679.984.067	403.721.853	3.822.830.168	411.071.910

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	155.212.048	14.692.693	152.261.671	14.069.815
Opbrengsten service- en warmtecontracten	7.378.446	737.926	6.917.247	678.943
Lasten service- en warmtecontracten	-8.188.448	-803.698	-7.759.058	-751.973
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-11.236.669	-892.010	-11.115.559	-854.792
Lasten onderhoudsactiviteiten	-70.901.200	-5.488.806	-60.039.666	-4.940.833
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.322.117	-495.648	-14.094.984	-350.078
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	66.942.060	7.750.457	66.169.651	7.851.082
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	249.722	-	507.500
Toegerekende organisatiekosten	-	-169.026	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-791.086	-	-28.592
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-710.390	-	478.908
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.073.949	3.844.595	5.322.973	8.651.162
Toegerekende organisatiekosten	-	-12.061	-136.014	-9.648
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.485.562	-2.966.200	-3.810.081	-7.038.064
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.588.387	866.334	1.376.878	1.603.450
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-62.266.284	-4.363.232	-44.411.780	-3.997.420
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-153.559.793	-11.540.653	-93.207.650	-11.676.811
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	944.676	320.656	-519.523	-570.656
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-214.881.401	-15.583.229	-138.138.953	-16.244.887
Opbrengst overige activiteiten	888.856	85.710	1.043.963	76.964
Kosten overige activiteiten	-853.318	-77.683	-946.053	-67.890
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	35.538	8.027	97.910	9.074
Overige organisatiekosten	-8.522.588	-321.951	-6.749.383	-395.124
Kosten omtrent leefbaarheid	-4.665.887	-	-4.027.134	-
Bedrijfsresultaat	-159.503.891	-7.990.752	-81.271.031	-6.697.497
Totaal van financiële baten en lasten	-28.191.322	-2.498.433	-26.641.651	-2.888.398
Totaal van resultaat voor belasting	-187.695.213	-10.489.185	-107.912.682	-9.585.895
Belastingen	-9.121.767	-1.307.563	-8.302.900	-2.692.614
Resultaat uit deelnemingen	-11.958.536	-161.788	-12.722.207	-443.698
Totaal van resultaat na belastingen	-208.775.516	-11.958.536	-128.937.789	-12.722.207

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bedragen in duizenden euro's.

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	151.731	14.680	150.380	14.118
Vergoedingen	10.214	690	10.181	475
Overige bedrijfsontvangsten	388	156	747	16
Ontvangen interest	2.665	-	2.893	-
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<u>164.998</u>	<u>15.526</u>	<u>164.201</u>	<u>14.609</u>
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-18.519	-1.202	-17.379	-1.228
Onderhoudsuitgaven	-64.479	-4.978	-50.725	-5.021
Overige bedrijfsuitgaven	-23.593	-2.002	-23.499	-861
Betaalde interest	-31.185	-2.634	-31.215	-2.888
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.417	-8	-559	-
Verhuurderheffing	-	-	-8.458	-239
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-939	-	-623	-
Vennootschapsbelasting	-7.024	-290	-3.882	-1.243
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<u>-147.156</u>	<u>-11.114</u>	<u>-136.340</u>	<u>-11.480</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	17.842	4.412	27.861	3.129
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	5.088	4.279	5.768	8.920
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	2.104	-	2.675
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	250	-	508
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van mva</i>	<u>5.088</u>	<u>6.633</u>	<u>5.768</u>	<u>12.103</u>
Uitgaven				
Nieuwbouw huur	-31.105	-8.560	-27.308	-6.200
Verbeteruitgaven	-36.488	-292	-27.162	-201
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-5.398	-2.396	-10.186	-2.859
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-837	-	-6
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-7.059	-855	-1.884
Sloopuitgaven, woon- en niet- woongelegenheden	-	-	-488	-
Investeringen overig	-1.227	-142	-1.271	-91
<i>Totaal van verwervingen van materiële vaste activa</i>	<u>-74.218</u>	<u>-19.286</u>	<u>-67.270</u>	<u>-11.241</u>
Totaal in- en uitgaande kasstroom MVA	-69.130	-12.653	-61.502	862
Financiële vaste activa				
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	54
Totaal in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-	-	54
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-69.130	-12.653	-61.502	916
<i>Transport kasstroom</i>	-51.288	-8.241	-33.641	4.045

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>Transport kasstroom</i>	-51.288	-8.241	-33.641	4.045
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Nieuwe te borgen leningen	154.200	-	59.235	-
Uitgaven				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-93.161	-	-25.272	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	75	-	-	-4.735
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	61.114	-	33.963	-4.735
Toename (afname) van geldmiddelen	9.826	-8.241	322	-690
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-13.452	15.369	-13.774	16.059
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-3.626	7.128	-13.452	15.369

WNT-Verantwoording 2023 Stichting Alwel

De WNT is van toepassing op Stichting Alwel. Het voor Stichting Alwel toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 223.000.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

Alleen de relevante tabellen zijn hieronder vermeld:

- Tabel 1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling
- Tabel 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

	A.J. van de Ven – de Jong	K.M.A van Dongen
Gegevens 2023		
Functiegegevens		
Functie	Voorzitter raad van bestuur	Lid raad van bestuur
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 191.098	€ 191.091
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 31.801	€ 31.809
<i>subtotaal</i>	€ 222.899	€ 222.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 223.000	€ 223.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 222.899	€ 222.900
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2022		
Functiegegevens		
Functie	Voorzitter raad van bestuur	Lid raad van bestuur
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 187.440	€ 187.440
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 28.460	€ 28.460
<i>Subtotaal</i>	€ 215.900	€ 215.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 216.000	€ 216.000
Bezoldiging	€ 215.900	€ 215.900

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

De commissarissen ontvangen voor hun functioneren een vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte van de taak en de gewenste professionaliteit van de toezichthoudende functie. De totale beloning in 2023 bedroeg € 114.474 (2022: € 130.700). De vergoeding voor de voorzitter voor het hele jaar bedroeg € 33.450 (2022: € 32.400) en voor de leden bedroeg de vergoeding € 22.300 (2022: € 21.600) voor een heel jaar.

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Stichting Alwel aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

	G.J. Lokerse	I.K.L. de Jong	J.A. Traas	K. Timmermans - Brouwer
Gegevens 2023				
Functiegegevens				
Functie	Voorzitter	Vicevoorzitter (1/1-31/1) Voorzitter (1/2-31/12)	Lid / Vicevoorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/1	1/1 - 31/12	1/3 - 31/12	1/1 - 31/1
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 2.230	€ 26.017	€ 14.867	€ 1.487
Individuele toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 2.788	€ 32.521	€ 22.300	€ 1.858
-/- onverschuldigd bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 2.230	€ 26.017	€ 14.867	€ 1.487
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2022				
Functiegegevens				
Functie	Voorzitter	Lid (1/1 - 30/6) Vicevoorzitter (1/7 - 31/12)	n.v.t.	Lid
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	n.v.t.	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 26.000	€ 17.450		€ 17.450
Individuele toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 32.400	€ 21.600		€ 21.600
Bezoldiging	€ 26.000	€ 17.450		€ 17.450

	M. Cornelis	H Bouteibi	R. Zwart	M.P.C. Willemssen
Gegevens 2023				
Functiegegevens				
Functie	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	1/1-31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/11
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 17.840	€ 17.840	€ 17.840	€ 16.353
Individuele toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 22.300	€ 22.300	€ 22.300	€ 20.442
-/- onverschuldigd bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t.
Bezoldiging	€ 17.840	€ 17.840	€ 17.840	€ 16.353

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2022**Functiegegevens**

Functie	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/7-31/12

Bezoldiging

Bezoldiging	€ 17.450	€ 17.450	€ 17.450	€ 8.725
Individuele toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 21.600	€ 21.600	€ 21.600	€ 10.800
Bezoldiging	€ 17.450	€ 17.450	€ 17.450	€ 8.725

Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening is opgemaakt door het Bestuur op 22 april 2024.

Mevrouw A.J. van de Ven - de Jong MSc
Voorzitter Raad van Bestuur

De heer drs. K.M.A. van Dongen MBA
lid Raad van Bestuur

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 22 april 2024.

Mevrouw I.K.L. de Jong MRE
Voorzitter Raad van Commissarissen

Mevrouw drs. J.A. Traas MBA
vicevoorzitter Raad van Commissarissen

De heer drs. M. Cornelis RC
lid Raad van Commissarissen

De heer H. Bouteibi
lid Raad van Commissarissen

Mevrouw drs. ing. R. Zwart
lid Raad van Commissarissen

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Stichting Alwel staat het volgende opgenomen betreffende de resultaatbestemming:
In artikel 3 van de statuten staat het volgende vermeld: De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Daarmee is bepaald dat er geen middelen uit de organisatie vloeien die niet ten behoeve van de volkshuisvesting zijn ingezet. Positieve saldi worden dan ook aan het eigen vermogen toegevoegd.

Nevenvestigingen

Stichting Alwel heeft nevenvestigingen in Breda en Etten-Leur.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Alwel

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Alwel te Roosendaal gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Alwel op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2023.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Alwel zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie, ter ondersteuning van ons oordeel, en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 75 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 3,4 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2023 voor rapportering in aanmerking komen.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Alwel staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Alwel.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op het significante onderdeel Stichting Alwel. Bij het groepsonderdeel Stichting Alwel hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Alwel en haar omgeving, de componenten van het interne-beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar de Risicoparagraaf van het bestuursverslag, waarin het bestuur de beheersing rondom frauderisico's nader toelicht.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne-beheersingssysteem en, in het bijzonder, de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en de meldregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij het noodzakelijk achtten, de werking getoetst van interne-beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. en
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Alwel.

In onze controle bouwen wij een element van onvoorspelbaarheid in. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de manager bedrijfsvoering, de bedrijfscontroller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Wij hebben forensisch deskundigen betrokken in deze evaluatie. Daarnaast hebben zij werkzaamheden uitgevoerd op een renovatieproject.

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Alwel door inlichtingen in te winnen bij de bedrijfscontroller, het lezen van notulen van vergaderingen en door kennis te nemen van de rapporten met de uitkomsten van de door de bedrijfscontroller uitgevoerde (verbijzonderde) interne-controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet, aangemerkt als wet- en regelgeving met directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting Alwel onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Stichting Alwel en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect heeft op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- i. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controle-aanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in het hoofdstuk Bedrijfsvoering van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben we geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Alwel om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 3,6 miljard wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Alwel. Stichting Alwel waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 104 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke assumpties van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van de in dit kader relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen Stichting Alwel. In onze controle hebben wij kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 119 - 125, en deze getoetst op aanvaardbaarheid.

Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde veronderstellingen te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 119 - 125 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestonden onder meer uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 126 en 127 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Alwel gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald doormiddel van het aanpassen van vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Stichting Alwel waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controle-aanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controle-aanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 126 en 127 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarrapport andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag.
- Bericht van de raad van commissarissen.
- Overige gegevens.
- Bijlagen.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2023) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2017 benoemd als accountant van Stichting Alwel en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen van en krachtens de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen. en
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Arnhem, 22 april 2024

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.C. van de Lagemaat-van Roekel RA