



Samen werken aan  
wonen en wijken

# **Alwel**

## **Jaarrapport 2019**

### **Bestuursverslag en Jaarrekening**

**Breda**  
**Etten-Leur**  
**Roosendaal**

28 april 2020

## 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
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

## Raad van Commissarissen

Voorzitter	de heer G.J. Lokerse RA
Vicevoorzitter tot 1 maart 2020	de heer drs. S. Walsma
Lid	de heer drs. E. de Bruijn
Lid t/m 31-12-2019	de heer M.H. Damen RA
Lid t/m 31-12-2019	mevrouw mr. A.M.M. Jetten MSc
Lid	mevrouw drs. I.K.L. de Jong MRE
Lid	mevrouw K. Timmermans
Lid per 01-01-2020	de heer H. Bouteibi
Lid per 01-01-2020	de heer drs. M. Cornelis RC
Lid per 01-03-2020	mevrouw R. Zwart

## 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.

## Inhoudsopgave

Bestuursverslag.....	5
Voorwoord.....	5
Verklaring van het bestuur.....	6
In control-verklaring.....	16
Bericht van de Raad van Commissarissen.....	17
<b>1. Het profiel van Alwel .....</b>	<b>27</b>
1.1 Onze opgave, missie en doelen .....	27
1.2 Ontwikkelingen in de lokale markt.....	27
1.3 Ontwikkelingen in de maatschappij en de woningmarkt .....	28
1.4 Samenwerking met stakeholders .....	29
1.5 Betaalbaarheid en huurverhoging.....	30
1.6 Verhuureenheden per 31 december 2019 .....	30
1.7 Fusiemeerwaarde.....	31
<b>2. We hebben genoeg geschikte huizen voor onze huurders .....</b>	<b>33</b>
2.1 Woonruimteverdeling.....	33
2.2 Matchen van vraag en aanbod.....	34
2.3 Aanbod voor lage middeninkomens .....	35
2.4 Nieuwe huizen bouwen .....	36
2.5 Huizen aankopen.....	38
2.6 Verkoop van huizen.....	39
2.7 Toevoegen WSG-bezit in Roosendaal .....	39
<b>3. We hebben duurzame huizen die goed zijn onderhouden .....</b>	<b>40</b>
3.1 Duurzaamheidsambitie .....	40
3.2 Plan van aanpak .....	40
3.3 Goed onderhoud .....	42
<b>4. We vragen huren die huurders kunnen betalen.....</b>	<b>46</b>
4.1 Effectief huurbeleid.....	46
4.2 Voorkomen en oplossen van huurachterstanden met brede woonlastenaanpak.....	46
<b>5. We zijn zichtbaar in straten, buurten en wijken .....</b>	<b>49</b>
5.1 Werken met wijkvisies.....	49
5.2 Werken vanuit de wijk .....	49
5.3 Zeggenschap en participatie van bewoners.....	50
5.4 Huurdersverenigingen .....	51
5.5 Aan de slag in de wijken .....	52
<b>6. We bieden goede dienstverlening en helpen huurders die dat nodig hebben     .....</b>	<b>56</b>
6.1 Huisvesten bijzondere doelgroepen .....	56
6.2 Aanpak personen met verward gedrag en huisvesting kwetsbare bewoners .....	56
6.3 Noodzaak voor het bieden van maatwerk .....	57
6.4 Goede, stabiele dienstverlening.....	57
6.5 Verhogen gebruik website, reparatieportaal en digitale dienstverlening .....	58
6.6 Geschillen .....	58

<b>7. We hebben enthousiaste en goede medewerkers die duurzaam inzetbaar zijn .....</b>	<b>60</b>
7.1 Ziekteverzuim .....	60
7.2 Organisatieontwikkeling .....	60
7.3 Expeditie Loopbaan .....	60
<b>8. Bedrijfsvoering.....</b>	<b>62</b>
8.1 Inleiding .....	62
8.2 Jaarcijfers (geconsolideerd) .....	64
8.3 Ontwikkeling activa .....	69
8.4 Ontwikkeling passiva .....	71
8.5 Fiscale paragaaf.....	72
8.6 Organisatie .....	73
8.7 Kengetallen.....	76
8.8 Financieel meerjarenperspectief Alwel.....	77
<b>Jaarrekening Alwel 2019.....</b>	<b>78</b>
<b>Overige gegevens .....</b>	<b>180</b>

## Voorwoord

De afgelopen jaren zien we dat de woningmarkt voor nagenoeg iedere doelgroep verder onder druk is gekomen. De betaalbaarheid voor de primaire doelgroep is weliswaar gestegen, maar de vraagdruk blijft hoog. Voor lage middeninkomens is de slaagkans laag. Het klimaatakkoord heeft de opdracht voor corporaties inmiddels scherp gesteld. De nieuwbouwpoging is fors, maar niet eenvoudig door hoge prijzen en onvoldoende locaties. Daarnaast worstelen we in veel wijken met de vraagstukken van kwetsbare en overlastgevend bewoners, en criminaliteit.

We hebben onze vierjaarlijkse visitatie afgerond met een uitstekende score. Alwel is tot stand gekomen uit een fusie om meer investeringscapaciteit te genereren en tegelijkertijd zichtbaar aanwezig te zijn en blijven in onze wijken, zodat we meer kunnen doen voor onze bewoners. Het is voor ons een grote opsteker dat onze omgeving onze rol en onze prestaties zo goed waardeert. De uitdaging is om het zo te houden.

Het werk voor een stedelijke corporatie als Alwel is zonder meer ook uitdagend te noemen. We zijn steeds actief en samen met onze huurders en partners zijn we op zoek naar de antwoorden op deze complexe vraagstukken.

Wat zijn onze belangrijkste uitdagingen?

- Het betaalbaar houden van de voorraad. Dat doen we door een inflatievolgend huurbeleid te hanteren en huurprijzen af te toppen. Daarmee dienen we de betaalbaarheid, maar beperken we ons vermogen.
- We moeten nieuwe woningen bouwen en daarvoor geschikte locaties vinden. Voor de helft hebben we hiervoor locaties in beeld, voor de andere helft nog niet.
- Het verduurzamen van jaarlijks 500 woningen. We komen op stoom, maar we zien een grote uitdaging om huurders hierin mee te krijgen. Daarnaast zijn veel oplossingen voor verduurzaming prijzig.
- Een aantal wijken gaat achteruit in verband met een concentratie van kwetsbare huurders. Voor omwonenden en onze medewerkers is het niet altijd eenvoudig om met de vraagstukken van deze groepen om te gaan. De noodzaak van een integrale wijkaanpak is helaas weer helemaal terug op de agenda.

De onderkant van de woningmarkt is nog steeds niet goed bediend. We hebben in de regio als gezamenlijke corporaties een flink aantal woningen toe te voegen om spoedzoekers en kwetsbare woningzoekenden te helpen.

In 2019 is het sentiment over de verhuurdersverheffing gekanteld. Iedereen is inmiddels de mening toegedaan dat deze heffing afgeschaft moet worden, zodat middelen kunnen worden ingezet voor nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid. Hopelijk in een volgend kabinet.

In maart kregen we te maken met de coronacrisis, die een wereldwijd grote impact heeft. Op onze organisatie verwachten we een beperkte financiële invloed, omdat we financieel gezond zijn en we de crisis op een goede manier verwachten te kunnen beheersen. We nemen onze verantwoordelijkheid richting huurders, medewerkers en leveranciers. Natuurlijk maken we ons als corporatie zorgen over de midden- en langetermijneffecten voor onze huurders, en mogelijke maatschappelijke effecten. We volgen daarom de oproep van Aedes om maximaal maatwerk aan de huurders te leveren en coulance te betrachten. In onze risicoparagraaf gaan we hier nader op in.

In dit jaarverslag leest u hoe we in 2019 aan de slag zijn gegaan met onze doelen en acties. We nodigen u van harte uit om ons bij vragen te benaderen.

Roosendaal, 28 april 2020

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 2019 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting. Het belang van bovenstaande verklaring willen we extra benadrukken door meer inzicht te geven in hoe we onze middelen maatschappelijk besteden, temeer daar 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. Tenslotte geven we als bestuur ook een verklaring over de mate waarin we in control zijn.

### Transparantie over de besteding van middelen/vermogen

Alwel dient het maatschappelijk belang. Dat wil zeggen dat we inzetten 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 dat besteed wordt. Om de sociale huurwoningen betaalbaar te houden, houdt Alwel 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 8. De maatschappelijke inzet bedraagt bij Alwel over het jaar 2019 24,2% (2018: 15,3%) van de commerciële waarde van onze woningen. De huuromzet die hierdoor niet wordt gerealiseerd, bedraagt jaarlijks € 43,2 miljoen (2018: € 32,4 miljoen).

### Buurtcorporatie

We zijn en blijven een buurtcorporatie. Zo worden we ook (h)erkend: als een sociale corporatie die bereid is om haar nek uit te steken als het gaat om mensen in de buurten waar ons bezit staat. We leveren maatwerk als dat nodig blijkt. In toenemende mate zetten we onze huurders en huurdersorganisaties mee aan het stuur bij beleidskeuzes of keuzes op projectbasis. Dit levert onze bewoners veel op en zetten we zeker voort.

Ruimte voor verbetering is er altijd; in de dienstverlening en de communicatie daarover kan het nog altijd beter. Het blijft van belang dat in al onze geledingen van de organisatie het denken vanuit de klant goed tussen de oren zit.

Er is behoefte aan uitbreiding van onze betaalbare voorraad en dus stijging van de bouwproductie, voornamelijk in Breda en Etten-Leur. In Roosendaal is nieuwbouw nodig om de voorraad te transformeren. Daarnaast geven we mede vorm aan de verduurzaming van onze voorraad door bij renovatie de energieprestatie van de woningen te verbeteren. De stijging van de individuele problematiek van bewoners, het passend toewijzen en extramuralisering zorgen ervoor dat er steeds meer behoefte is aan maatwerk.

Crimineel en ondermijnd gedrag in onze huizen wordt een steeds belangrijker thema, vaak gecombineerd met vormen van woonfraude. We hebben hier een verantwoordelijkheid voor het agenderen van problematiek en voor de aanpak van woonfraude.

### Visitatie

Alwel is in het najaar van 2019 gevisiteerd. De visitatiecommissie heeft Alwel beoordeeld op de maatschappelijke prestaties en heeft allerlei gesprekken gevoerd met belanghebbenden. Dit was de eerste visitatie van Alwel, maar de rechtsvoorgangers hebben al vele visitaties doorlopen. Deze visitatie was echter de visitatie met de hoogste gemiddelde scores. Daar zijn we trots op.

Alwel is tot stand gekomen uit een fusie om meer investeringscapaciteit te genereren en de benodigde professionaliteit en expertise te kunnen borgen, en tegelijkertijd zichtbaar aanwezig te zijn en blijven in onze wijken en buurten, zodat we meer kunnen doen voor bewoners. Het is voor ons een grote opsteker dat onze omgeving waardering heeft voor wat Alwel wil zijn en levert: een buurtcorporatie die midden in de samenleving staat en zich in de breedte inzet voor de volkshuisvesting in onze wijken en buurten. De resultaten van de visitatie zijn voor ons een bevestiging dat we op de goede weg zijn en meer dan de cijfers zelf gaat het om wat er achter deze cijfers zichtbaar is. Vanuit die gedachte willen we doorgaan met huurders intensief te betrekken bij onze strategische keuzes.

De visitatiecommissie heeft ons ook enkele aanbevelingen gedaan. De belangrijkste zijn:

- Redeneer niet te veel vanuit eigen beleid:  
Hierbij geven we aan dat we nog explicieter opvattingen bij onze partners kunnen ophalen en nadenken hoe we stakeholderbenadering op een beter bij deze tijd passende wijze vorm kunnen geven.
- Zoek een bredere samenwerking met zorg- en welzijnspartijen:  
De samenwerking met onze partners mag breder, preventiever en meer gericht op de toekomst. Dat vraagt van ons, maar ook van de andere partijen, om goed te kijken wat nodig is om een langjarig goede infrastructuur op wijkniveau te organiseren.
- Besteed aandacht aan (de voortgang van) de prestatieafspraken in de openbare verantwoording:  
We volgen en monitoren veel, maar dat is nog niet zo zichtbaar voor anderen. We zoeken een vorm om dat beter te doen.

## Governance

Eind 2019 is de bestuurlijke structuur (tweehoofdig bestuursmodel) geëvalueerd. Gekozen is voor continuering van dit model; dit is het model dat het meest passend is bij de opgave en ontwikkelfase van Alwel. De inrichting en reglementen zijn begin 2019 afgerond. Een systeem van risicomanagement is opgetuigd en wordt in 2020 verder geïmplementeerd. Integriteit en fraude zijn begrippen die regelmatig en in alle openheid worden besproken.

De totale governance is op orde, passend bij de moderne inzichten van goed bestuur en toezicht.

## Herstructurering B.V.-structuur

We hebben de B.V.-structuur vereenvoudigd. Het ging om juridische fusies tussen Stichting Alwel en Alwel Makelaardij B.V. en tussen Alwel Holding B.V. en WEL Holding B.V.

Binnen Alwel Makelaardij B.V. werden makelaars en VvE-activiteiten uitgevoerd, ook voor derden. De Woningwet maakt het inmiddels mogelijk dat al onze activiteiten door de stichting kunnen worden uitgevoerd. Daarmee kan de B.V. komen te vervallen.

## Stichting WSG

We hebben ruim 700 huizen en andere objecten overgenomen met bijbehorende leningen van WSG, een collegacorporatie in de regio die niet meer zelfstandig kon voortbestaan als gevolg van grote financiële problemen. Op 1 december 2018 is het beheer overgegaan en op 1 januari 2019 het eigendom. Daarmee hebben we mede verantwoordelijkheid genomen voor het regionaal oplossen van het vraagstuk WSG en samen met zeven andere corporaties ervoor gezorgd dat het betaalbaar wonen voor al deze huurders voor de toekomst is gegarandeerd.

WSG had een uitgebreid werkgebied. De meest voor de hand liggende corporaties hebben het bezit overgenomen, te weten Alwel, Casade, Leystromen, Stadlander, Thuisvester, WonenBreborg, Woonkwartier en Woonvizer. Uiteindelijk heeft de totale sector een bijdrage geleverd om deze constructie tot stand te brengen.

## Nieuwbouw en renovatie sociale huurwoningen

We hebben in 2019 in Breda 20 woningen opgeleverd, te weten Bouverijen deelplan 3 en de Parkwoningen. In de planning voor nieuwbouw staan 149 woningen. In Breda hebben we in 2019 geen groot onderhoud opgeleverd. Wel hebben we 349 woningen in uitvoering en 447 in voorbereiding.

In Etten-Leur hebben we in 2019 32 woningen opgeleverd, te weten De Streek fase 3. In de planning voor nieuwbouw staan 302 woningen. In Etten-Leur hebben we 26 woningen groot onderhoud opgeleverd en 184 woningen in voorbereiding.

We hebben in Roosendaal in 2019 40 woningen opgeleverd, te weten Plein 40 en President Kennedylaan. 287 woningen voor nieuwbouw staan in de planning. In Roosendaal hebben we 218 woningen groot onderhoud opgeleverd en 634 woningen in voorbereiding.

Uitgebreide overzichten zijn te vinden in de paragrafen 2.4 en 3.3.

## Verkopen en Koopgarant

In onderstaande tabel zijn de verkopen van Alwel in 2019 samengevat weergegeven in aantallen en euro's.

	Begroot aantal	Begroot bedrag in € (x 1.000)	Gerealiseerde aantallen	Gerealiseerd bedrag (x 1.000)
<b>Reguliere verkoop</b>				
Breda	81	12.920	83	12.749
Etten-Leur	16	2.607	17	2.915
Roosendaal	24	4.472	30	6.053
Alwel Diensten	6	1.507	0	0
	<b>127</b>	<b>21.506</b>	<b>130</b>	<b>21.717</b>
<b>Doorverkoop regulier na terugkoop Koopgarant</b>				
Breda	5	1.236	7	796
Etten-Leur	0	0	8	2.230
Roosendaal	11	1.929	11	2.245
Alwel Diensten	2	481	3	811
	<b>18</b>	<b>3.646</b>	<b>29</b>	<b>6.081</b>
<b>Doorverkoop Koopgarant</b>				
Breda	27	5.408	7	1.313
Etten-Leur	5	1.254	0	0
Roosendaal	1	147	0	0
	<b>33</b>	<b>6.809</b>	<b>7</b>	<b>1.313</b>
<b>Koop Goedkoop</b>				
Etten-Leur	0	0	1	43
Alwel Diensten	0	0	10	1.042
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>1.082</b>
<b>Koopstart</b>				
Etten-Leur	0	0	1	48
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>48</b>
<b>Totaal</b>	<b>178</b>	<b>31.961</b>	<b>178</b>	<b>30.241</b>



De reguliere verkoop in Roosendaal is inclusief de verkoop van 10 winkels aan de Kennedylaan (€ 1,75 mln.) en inclusief de verkoop van de Fatimakerk (€ 0,53 miljoen).

De Koopgarant verkopen in Breda is inclusief de verkoop van 5 parkeerplaatsen.

Onderdeel van de 81 woningen is een geheel complex in Oosterhout (76 appartementen) dat we vanwege de ligging aan een collegacorporatie hebben verkocht.

## Terugkopen Koopgarant

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

	Begroot aantal	Begroot bedrag (x 1.000)	Gerealiseerde aantallen	Gerealiseerd bedrag
<b>Terugkopen</b>				
Alwel TI:				
Breda	32	6.208	36*	5.405
Etten-Leur	5	1.254	11	2.356
Roosendaal	12	2.077	11	1.619
Alwel Diensten	2	354	1	182
<b>Totaal</b>	<b>51</b>	<b>9.893</b>	<b>59</b>	<b>9.563</b>

\* inclusief 8 parkeerplaatsen

Van deze 59 Koopgaranteenheden zijn er 21 woningen en 5 parkeerplaatsen teruggenomen in de verhuur.

## Leefbaarheid

Het is ingewikkelder geworden voor Alwel om de leefbaarheid in de wijken en buurten overeind te houden. Niet overall, maar omdat Alwel grote concentraties sociale huurwoningen heeft, hebben we een aantal gebieden waar de concentratie van steeds meer kwetsbare bewoners tot overlast en achteruitgang leidt. We pleiten daarom voor hernieuwde aandacht voor een langjarige wijkaanpak.

In 2019 heeft Alwel diverse sociaal-maatschappelijke activiteiten en projecten uitgevoerd om de leefbaarheid te bevorderen in wijken waar Alwel veel bezit heeft. De totale kosten op het gebied van leefbaarheid bedragen € 4.756.266,-. Dit is inclusief € 3.933.599,- toegerekende organisatiekosten. Zonder deze kosten is het bedrag € 822.667,-. In hoofdstuk 5 en 6 gaan we specifiek in op het onderwerp leefbaarheid en de wijze waarop we daar invulling aan geven. We zullen ons leefbaarheidsprogramma de komende jaren verder voortzetten, omdat we zien dat de vraagstukken in de wijken om extra inzet vragen.

## Veiligheid en ondermijning

In de afgelopen twee jaar is het aantal veiligheidsincidenten gerelateerd aan criminaliteit enorm opgelopen. Harddrugs, geld en wapens worden met regelmaat in onze woningen aangetroffen. Burgemeesters 'sluiten' met regelmaat onze woningen. We zijn in 2019 extra capaciteit ingezet om deze vraagstukken het hoofd te bieden.

Dit doen we in intensief overleg met de gemeente, politie en andere partijen. Ons doel is om criminele activiteiten, bijbehorende overlast en gevoel van onveiligheid uit onze woningen te weren. Vaak gaan deze activiteiten gepaard met woonfraude, en daar zit ons aanknopingspunt.

## Grondposities

We hebben in 2019 nog een aantal grondposities met gemengde bestemming en meerdere wooncategorieën. Corporaties zijn voor grondposities in toenemende mate afhankelijk van gemeenten. Zijn gemeenten in staat grond te leveren die ze in eigen bezit hebben, tegen een sociale kavelprijs?

Dit is vaak niet het geval, dus we zijn in toenemende mate 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.

## Verkocht in 2019

De grond voor 32 woningen in de Titus Brandsmastraat is in 2019 verkocht.

## Grondposities

Onze portefeuille met ontwikkellocaties bestaat, net als eind 2018, uit twee posities. De actuele boekwaarde eind 2019 is ruim € 0,1 miljoen.

## Financieel meerjarenperspectief van Alwel

Een belangrijke voorwaarde voor het waarmaken van onze plannen is dat we financieel gezond zijn, waarbij we blijvend zoeken naar de balans tussen enerzijds onze wensen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid, en anderzijds onze investeringscapaciteit. In onze meerjarenbegroting rekenen we voor de middellange termijn concrete investeringsplannen in nieuwbouw, renovaties in de bestaande bouw en duurzaamheidsopgaven door. En waar we op de langere termijn nog geen zicht hebben op concrete investeringsplannen rekenen we met een 'forfaitaire' investeringsopgave van ongeveer 100 nieuwbouwwoningen én 150 renovatiewoningen per jaar.

We gaan uit van een inflatievolgend huurbeleid en hebben in 2019 geen inkomensafhankelijke huurverhoging voor onze primaire doelgroep doorberekend. Ook voor de jaren na 2019 hebben we deze lijn in onze meerjarenprognoses doorgezet. We zien een evenwichtig beeld in onze meerjarenbegroting, waarbij onze operationele kasstroom relatief stabiel is op een niveau van ongeveer € 33,- à € 37,- miljoen positief. Door in de toekomst meer te investeren in nieuwbouw en energetische maatregelen beweegt de leningenportefeuille zich naar een niveau van ongeveer € 1,- miljard ultimo 2021. De toenemende belastingdruk leidt tot minder operationele cashflow om investeringen te financieren en daarom stijgt ons leningenvolume.

Op basis van de scenario's kan geconcludeerd worden dat de totale financiële positie van Alwel goed is. In de meerjarenbegroting was de LTV in de DAEB-tak in de periode 2023 – 2026 nog een aandachtspunt.

De overgang naar beleidswaarde heeft, doordat deze is afgeleid van de marktwaarde, voor Alwel nog een positief effect op de LTV gehad. De nieuwe waardering op beleidswaarde geeft Alwel meer ruimte op basis van het huidige normenkader. Dit is overigens een 'papierexercitie' en geen reële vergroting van de kasstroom. Voor nadere toelichting, zie hoofdstuk 8.

## Bezoldiging en nevenfuncties

### Samenstelling bestuur en bezoldiging

Het bestuur van de Stichting Alwel werd in 2019 gevormd door mevrouw A.J. van de Ven - de Jong 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):

2019	Beloning	Beëindigings-uitkering	Belastbare onkostenvergoeding	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totaal
Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong Bestuurder 1998 - heden	164.791	0	1.800	30.520	197.111
De heer K.M.A. van Dongen Bestuurder 2002 - heden	169.559	0	1.800	22.640	193.999
<b>Totaal</b>	<b>334.350</b>	<b>0</b>	<b>3.600</b>	<b>53.160</b>	<b>391.110</b>

De honorering is gebaseerd op basis van een jaarlijks vast salaris. In paragraaf 12.24 van de jaarrekening wordt nader op onder andere de bezoldiging ingegaan.

## De nevenfuncties van de bestuurders

### Mevrouw A.J. van de Ven - de Jong

Waarnemend voorzitter Algemeen Bestuur van Aedes, lid College van Advies OMO Scholengroep Tongerlo en lid Raad van Toezicht Citymarketingbureau Roosendaal.

### De heer K.M.A. van Dongen

Voorzitter Groene Huisvesters, lid Anglo Dutch Director Club, lid Raad van Toezicht De Merwelanden en lid bestuur NCB (t/m juli 2019).

In 2019 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurders zoals bedoeld in principe II.3 van de governancecode.

## Permanente Educatie

Het toezicht houden op een corporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong heeft in 2019 46 PE-punten behaald. De heer K.M.A. van Dongen heeft in 2019 84 PE-punten behaald.

Bestuurders dienen in de periode van 2017 tot en met 2019 108 PE-punten behaald te hebben. Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong heeft in 2018 63,5 PE-punten behaald en in 2017 56. De heer K.M.A. van Dongen heeft in 2018 45 PE-punten behaald en in 2017 38.

## 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 2019 als volgt, in percentages:

	Man	Vrouw
Bestuur	50	50
Raad van Commissarissen	57	43
Werkorganisatie	45	55

## Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Als woningcorporatie beschikken we over veel gegevens van onze huurders. Gegevens die privacygevoelig zijn en bij ons in goede handen moeten zijn. Alwel heeft binnen haar organisatie geborgd dat voldaan wordt aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Het afgelopen jaar is er weer veel aandacht besteed aan de informatiebeveiliging binnen Alwel. Zo hebben we procedures en protocollen opgesteld en hebben we focus gelegd op de bewustwording onder medewerkers om zo onder andere te proberen het aantal datalekken terug te dringen.

In 2019 zijn er 18 incidenten rond privacy en persoonsgegevens gemeld (in 2018 waren dat er 24) die intern nader zijn onderzocht. In 13 gevallen is in formele zin sprake geweest van een datalek (in 2018 waren dat er 10). Van vijf datalekken is melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens. De Autoriteit Persoonsgegevens heeft nog niet gereageerd op de ingediende meldingen.

Ook in 2020 blijven we de wijze van melden van een informatiebeveiligingsincident of datalek verder inbedden in de organisatie. We streven ernaar dat alle medewerkers weten wanneer en hoe een dergelijke melding moet worden gemaakt.

## Risicoparagraaf

Alwel vindt het belangrijk om de risico's te kennen die haar doelstellingen bedreigen. Alwel streeft ernaar om die risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet.

## Risicoprofiel

In 2019 is het strategisch risicomanagement opnieuw inhoud gegeven door te starten met de inventarisering van de risico's die horen bij het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen. De strategiekaart van Alwel kent 14 kritische succesfactoren gekoppeld aan haar ondernemingsdoelstellingen.

Risico's zijn onder te verdelen in interne en externe risico's. Externe risico's zijn de risico's die samenhangen met gebeurtenissen buiten de invloedssfeer van Alwel. Bij interne risico's ligt de focus op het managen van strategische, operationele en financiële risico's. De risico's zijn geïnventariseerd door het management en de kans en impact is bepaald en getoetst bij de Raad van Commissarissen. Daarmee zijn de bruto-risico's bepaald.

Alwel heeft in 2019 haar risicobereidheid gekoppeld aan haar doelstellingen en kritische succesfactoren. Met risicobereidheid wordt bedoeld de mate waarin de organisatie bereid is risico's te nemen om haar doelstellingen te behalen. De risicobereidheid wordt aangehaald bij nieuwe investeringsbeslissingen. In die zin is de gemiddelde risicobereidheid van Alwel te kwalificeren als voorzichtig. Alwel is een maatschappelijke organisatie die haar strategische doelstellingen wil realiseren op een beheerste wijze.

We hechten veel waarde aan een goed functionerend risicomanagementsysteem en besteden daar dan ook veel aandacht aan. De risico's worden nauwgezet gevolgd middels managementrapportages en projectrapportages.

## Risico's en beheersmaatregelen

In 2019 is het proces van risicomangement doorlopen en een model gekozen waarbij het bestuur / managementteam en Raad van Commissarissen is betrokken. De managers van de bedrijfsonderdelen zien toe op de beheersing van de (operationele) risico's. Daarvoor zijn zij verantwoordelijk voor het duurzaam implementeren van het risico-managementsysteem alsmede de uitvoering daarvan. We hanteren hierin het 'three lines of defence-model'.

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. Alwel heeft een top 5 bepaald die van invloed kan zijn op het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen. De beïnvloedbare risico's met een hoge score op kans en impact zijn uitgewerkt.

In 2020 gaan we opnieuw na welke risico's nog actueel zijn en waarop moet worden aangevuld of bijgestuurd (jaarlijkse review).

Ksf / (risicobereidheid)	Risico	Risicogebied	Risico-eigenaar / rol	Kans	Impact	Beheersing
Ksf 1 Beschikbaarheid, voorraad huizen (flexibel)	We hebben moeite de urgente bijzondere klantvraag in te vullen. Onze dienstverlening is te traag en Alwel kan niet tijdig leveren.	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	normaal	bepert	oorzaken onderzoeken
	Oplopende wachttijden - imagoschade, negatieve beeldvorming, afbreuk op maatschappelijk draagvlak, Alwel levert niet	Strategisch	vestigingsmanager, monitoren	hoog	bepert	geen aanvullende maatregelen
	Trage voorbereidingsprocedures, productiecapaciteit van de gemeente op het gebied (bestemmingsplanwijzigingen, omgevingsvergunning)	Operationeel	vestigingsmanager, sturen	hoog	merkbaar	geen aanvullende maatregelen
	Tekort aan beschikbare bouwlocaties	Operationeel	vestigingsmanager, sturen	hoog	verwoestbaar	actieve marktbenadering, afspraken ontwikkelaars & gemeente
Ksf 3 Kwaliteit en Duurzaamheid (voorzichtig)	Organisatie PVA duurzaamheid	Operationeel/ Strategisch	Managementteam, manager S&W, sturen	normaal	bepert	no-regret aanpak, projectorganisatie, voortgangsrapportage
	Beperte kennis over innovatieve technieken heeft impact op beheer	Operationeel	manager vastgoed, sturen	mogelijk	bepert	geen aanvullende maatregelen
	Veranderende eisen in het kader van duurzaamheid, de overheid legt (hogere) wettelijke normen op, klimaatadaptie, circulariteit (meer complexiteit en hogere kosten)	Compliance	manager S&W, monitoren	normaal	merkbaar	geen aanvullende maatregelen
	Het niet kunnen realiseren van een betaalbare CO <sub>2</sub> -reductie, de CO <sub>2</sub> doelstellingen kunnen niet worden behaald.	Financieel	manager Bedrijfsvoering, sturen	normaal	merkbaar	monitoringsinstrument en kpi's implementeren
	Onvoldoende participatie van bewoners bij de verduurzaming.	Operationeel	vestigingsmanagers, sturen	normaal	merkbaar	extra apaciteit op communicatie en organisatie
Verkeerde keuzes bij de verduurzaming keuzes in beleid	Strategisch	manager S&W, sturen	normaal	merkbaar	nieuwe ontwikkelingen in pilots	
Ksf 7 Leefbaarheid, woon- en leefomgeving (flexibel)	Meer onveiligheid in buurten en wijken meer criminaliteit en ondernijning, een toename van veiligheidsincidenten (sociaal en fysiek), veiligheid het personeel	Operationeel	vestigingsmanagers, sturen	hoog	merkbaar	aanpak woonfraude en ondernijning doorontwikkelen, rol Alwel, communicatiecampagne
	Overlast (kwetsbaarheid)- door gedrag van bewoners, concentratie van kwetsbare groepen, extramuralisering, statushouders	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	hoog	aanzienlijk	gerichte samenwerking gemeente, GGZ en andere partijen, deelname experimenten
	Onvoldoende gedifferentieerde wijken, risico's van eenzijdige buurten/wijken door woningtoewijzing, verdere tweedeling door inkomensdaling, mensen die niet meer mee kunnen komen	Strategisch	vestigingsmanagers, sturen	hoog	merkbaar	brede sturing op instroom, experimenteren
Ksf 8 Dienstverlening (bepert)	Vertrouwen in het functioneren van Alwel is laag. Afstand tussen huurders en instanties (stakeholders) neemt toe. (legitimiteit en transparantie)	Strategisch	vestigingsmanagers, monitoren	normaal	merkbaar	geen aanvullende maatregelen
Ksf 9 Organisatie, een aantrekkelijke organisatie (voorzichtig)	Krapte op de Arbeidsmarkt.	Strategisch	manager S&W, sturen	hoog	merkbaar	talenten behouden, duurzame inzet, aanpassen selectieproces
	Datamanagement niet toereikend	Operationeel	manager Bedrijfsvoering, sturen	mogelijk	merkbaar	stappenplan Datakwaliteit Aedes uitvoeren
	Onvoldoende wendbaarheid van de organisatie	Operationeel	manager S&W, sturen	mogelijk	merkbaar	hygiëfactoren op orde, talentontwikkeling
	Risico van fraude	Operationeel	managementteam, sturen	mogelijk	aanzienlijk	frauderisico analyse, aanbevelingen implementeren

## Frauderisico-analyse

Alwel heeft in 2019 een fraudegevoeligheidsanalyse uitgevoerd en vastgesteld. Onderdeel van deze analyse zijn de risico's van fraude gekoppeld aan de bedrijfsprocessen, een cyberrisico-analyse en de behandeling van management-override. Uit de analyse is gebleken dat een groot gedeelte bestaat uit softcontrols. Alwel heeft integriteit in 2019 op de agenda gezet door in werklunches het thema in de organisatie te bespreken om te komen tot een nieuwe integriteitscode. In 2019 is de nieuwe meldregeling vastgesteld om vermoede misstanden te melden.

## Risicogebieden

Voor 2019 zijn de belangrijkste en beïnvloedbare risico's benoemd. Deze risico's hebben extra aandacht van het bestuur. Hieronder wordt per risicogebied een aanvulling gegeven 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 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 de uitbreidings- en transformatieopgave en duurzaamheid worden vertaald naar meerjarenbegrotingen. Daaruit moet blijken of deze ambities realiseerbaar zijn en/of wij daardoor financieel solide blijven. Alwel stuurt naast het beoordelingskader van het WSW en AW als veiligheidsmarge op strakkere interne normen. Hieruit blijkt dat Alwel een solide financieel beleid voert met de aandacht vooral gericht op financierbaarheid van de Daeb-tak.

### Operationeel

- Datamanagement staat hoog op de agenda mede ingegeven door alle kansen om data te benutten voor het verbeteren van producten, diensten en klantervaring. Datamanagement heeft een strategische positie en heeft een sterke relatie met informatiemanagement en procesmanagement. Om de datakwaliteit te verbeteren is er meegewerkt aan het stappenplan datakwaliteit. Door voortdurend te meten op de klantdienstverlening (KWH) worden afwijkingen direct gesignaleerd en middels verbetermaatregelen wordt de kwaliteit verbeterd en worden de processen daarop aangepast.
- De beschikbaarheid voor voldoende sociale woningen wordt om de paar jaar middels een woningmarktonderzoek onderzocht. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden in 2019 en geeft inzicht in de ontwikkeling van de doelgroep en daarmee de wensportefeuille. De portefeuillestrategie wordt daarop aangepast. Naast het realiseren van tijdelijke woningen kopen we ook koopgarantwoningen terug die ons worden aangeboden en brengen we deze terug in de verhuur.

### Financieel

- Het beheersen van de risico's bij de haalbaarheid van investeringen 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 en te spreiden. Portefeuillemanagement is de leidraad voor de productie en de investeringen worden gepleegd binnen de daaraan gestelde financiële, organisatorische, risico- en kwaliteitskaders. Projectrisico's ontstaan indien projecten niet volgens (tijds)planning worden gerealiseerd. Risico's op projecten tracht Alwel te beheersen door diverse maatregelen zoals toetsingskader op portefeuillestrategie, financiële haalbaarheid, procesvereisten. Planningsrisico manifesteert zich bijna permanent door trage voorbereidingsprocedures en tekort aan beschikbare bouwlocaties.
- Eventuele renterisico's zijn afgedekt doordat de duration van de leningportefeuille gemiddeld lang is. Dit wordt bevestigd door onze jaarlijkse scenarioanalyses die we bij de begroting uitvoeren. Middels het treasuryjaarplan zijn de treasuryrisico's in beeld en indien nodig stuurt Alwel erop bij. Alwel wenst een evenwichtige spreiding van risico's. Door jaarlijks een beperkt deel van de financiering een renteaanpassing of aflossing te laten ondergaan, wordt het jaarresultaat minder

gevoelig voor renteschommelingen in enig jaar. Het risicoprofiel van de totale investeringsportefeuille, inclusief de financieringsrisico's, wordt continu gemonitord.

- Belastingen en de fiscale maatregelen geven een steeds grotere druk op de exploitatiekasstromen. Door scherpere in de kasstroomprognoses en strakke interne afstemming op het gebied van projecten worden exploitatie en investeringskasstromen beheerst. Een interne fiscale commissie heeft als doel een goede interne beheersing van alle relevante fiscaliteiten, aangifteproces en verandering in wetgeving te monitoren.

## Compliance

We zijn betrouwbaar en transparant in ons handelen. Integriteit hoort daarbij. Daarom wordt er scherp gelet op eventuele fraude- en integriteitsrisico's. Om de risico's op niet-integer handelen te voorkomen zijn de interne administratie en systemen ingericht met gedrag beperkende maatregelen zowel fysiek als administratief (zoals functie- en taakscheiding, preaction review controls). Aan de achterkant wordt dit geborgd door dit onderwerp mee te nemen in het jaarlijkse interne controle plan. Hierbij wordt gecontroleerd of de processen op de juiste manier worden nageleefd.

## Monitoring

Alwel kent een begrotingscyclus waarin we 10 jaar vooruit kijken. In de meerjarenprognose onderhoudt Alwel de 15 jaar vooruit om onze onderhoudsnormen scherp te krijgen. Het jaarplan en de jaarbegroting vormen de basis voor de jaarlijkse planning- en controlcyclus. Door 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 er jaarlijks een intern controleplan opgesteld. Aanbevelingen worden gedaan om de effectiviteit en de integriteit van het risicobeheersingssysteem te borgen.

## Focus op verdere integraliteit

De focus voor Alwel is in 2020 alle bedrijfsprocessen beschreven te hebben. Bij de procesbeschrijvingen worden standaard de procesrisico-oorzaken benoemd en worden deze in de risicomatrix sturingen en controles vastgelegd. Onderdeel hiervan zijn ook de interne beheersmaatregelen vanuit de fraude-risicoanalyse, die worden integraal onderdeel van de procesbeschrijving. Fasegewijs wordt er steeds meer procesmatig gecontroleerd en dit zal vooral in 2021 het grootste aandeel zijn van het interne controleplan.

## 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.

## Beheersing effecten coronacrisis voor nu en in de nabije toekomst

We hebben als gevolg van de coronacrisis voor de korte termijn meteen diverse maatregelen genomen om huurders, medewerkers en leveranciers zo goed mogelijk te beschermen.

We verwachten voor de lange termijn dat het risico op discontinuïteit van Alwel zeer gering is.

### Huurders

Op korte termijn is Alwel financieel gezond, we kunnen de crisis op een goede manier beheersen. De huurinkomsten zijn een vast gegeven. Natuurlijk verwachten we een olopende huurachterstand, maar omdat de overheid maatregelen neemt om burgers en bedrijven te compenseren en financieel te ondersteunen, zal dit effect naar verwachting beperkt worden.

Vanuit Alwel volgen we de oproep van Aedes om maximaal maatwerk te leveren aan huurders en coullance te betrachten, waarmee we een bijdrage leveren aan de positie voor huurders op de midden- en langetermijneffecten. De huurverhoging laten we doorgaan.

Op dit moment zien we dat de leegstand terugloopt: huurders blijven wonen waar ze wonen, en in het dagelijks onderhoud voeren we nu alleen nood- en spoedoperaties uit. Daarnaast draaien we een pilot om te bezien of we aan de hand van het Protocol Samen Veilig doorwerken in de bouw ook weer reguliere reparaties in bewoonde woningen kunnen uitvoeren. Dit zorgt op de korte termijn voor lagere kosten, maar betekent slechts een verschuiving richting de toekomst.

### **Leveranciers**

Ook nemen we verantwoordelijkheid richting onze leveranciers. We willen hen zoveel mogelijk aan het werk houden. We beoordelen welke werkzaamheden doorgang kunnen vinden en welke werkzaamheden eventueel vervangend aangeboden kunnen worden. Facturen betalen we tijdig.

### **Goed werkgeverschap**

Als branche hebben we aangegeven dat we, gezien onze unieke positie, geen gebruik gaan maken van de overheidssteunmaatregelen zoals werktijdverkorting. Alwel zal geen medewerker ontslaan. Als goed werkgever zorgen we voor ons eigen personeel. Onze kantoren zijn gesloten en we werken zoveel mogelijk vanuit huis. We faciliteren onze medewerkers hier maximaal in.

Omdat het van groot belang is dat ons werk doorgaat, kijken we hoe we verder invulling kunnen geven aan het protocol 'Samen veilig doorwerken in de bouw' van de Rijksoverheid, Bouwend Nederland, Techniek Nederland, Aedes en Woonbond. Dit betekent dat we nu werken conform het protocol, waarbij we onderzoeken hoe we toch reguliere reparaties in woningen kunnen uitvoeren, onder strenge voorwaarden, en onze medewerkers en huurders in bescherming nemend.

### **Continuïteit**

Alwel heeft de belangrijkste (financiële) risico's doorgerekend. Alwel onderkent de volgende financiële risico's:

- Veel huurders maken zich zorgen over het niet kunnen betalen van de huur, omdat ze bang zijn door de coronacrisis met een inkomensval te maken te krijgen. Dit zou kunnen betekenen dat:
  - Er meer woningen in de betaalbare categorie moeten blijven
  - Het betaalrisico groter wordt. Voornamelijk bij BOG/MOG: hier is het risico van afboekingen groter omdat deze ondernemers vaak niet geholpen zijn met langdurende betalingsregelingen.
- Het coronavirus zal ook de huizenmarkt raken en leiden tot een minder harde prijsstijging of zelfs een marktwaardedaling.
- Het risico dat de vraag naar geld toeneemt (door overheden), waardoor de risico-opslagen en daarmee de rente voor corporaties hoger wordt.
- Het risico dat de overheid er langjarig voor kiest de heffing en de belastingdruk hoog te houden of te verhogen.

Uit de doorrekeningen blijkt dat de continuïteit van Alwel bij deze scenario's niet in gevaar komt. Alwel blijft voldoen aan de ratio's die door WSW zijn gesteld.



## In control-verklaring

Als bestuur van Alwel verklaren we de verantwoordelijkheid te aanvaarden voor de opzet en werking van de interne risicobeheersings- 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 beheersingsomgeving, de strategische risico's en de projectrisico's van onze organisatie geanalyseerd en beoordeeld. We hebben daarbij het normenkader gehanteerd dat door de Raad van Commissarissen is goedgekeurd in het controleprotocol en het bijbehorend toetsingskader. We hebben de effectieve werking van de systemen van risicobeheersing en controle beoordeeld.

Alwel heeft in 2019 een grootste deel van haar belangrijkste processen beschreven en we ronden in 2020 de procesbeschrijvingen verder af. Het strategisch risicomanagement heeft opnieuw inhoud gekregen in 2019 en er heeft een uitgebreide fraude-risicoanalyse plaatsgevonden. Voor 2018 was het belangrijk om snel in control te zijn op relevante klant- en dienstverleningsprocessen. Voor de termijn daarna stuurt het bestuur op goede beheersing van Alwel zodanig dat we in staat zijn om afspraken over betaalbaarheid, nieuwbouw en verduurzaming daadwerkelijk te realiseren.

De managementrapportages worden door ons geëvalueerd, samen met de uitkomsten van in- en externe audits. Het geheel van onze werkzaamheden inzake de risicobeheersing wordt door ons regelmatig met de Raad van Commissarissen besproken. 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 worden de benoemde risico's en getroffen beheersingsmaatregelen besproken en vindt waar nodig bijsturing plaats. Voor een meer uitgebreide uiteenzetting van de beheersmaatregelen verwijzen we naar de risicoparagraaf opgenomen in dit bestuursverslag.

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 Bestuur en de Raad van Commissarissen.

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 2019 hun werking hebben gehad.

Roosendaal, 28 april 2020, 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

2019 was het tweede jaar van Alwel waarin het realiseren van de beoogde meerwaarde (meer betaalbare woningen, sneller verduurzamen en goede klantdienstverlening), weer een stap verder is gebracht. De Raad van Bestuur (hierna: RvB) heeft afspraken gemaakt met gemeenten en huurdersorganisaties over wat Alwel aan meerwaarde tot stand brengt de komende jaren en past die afspraken steeds aan op basis van actuele maatschappelijke behoeften.

De Raad van Commissarissen (hierna: RvC) vindt het belangrijk om de maatschappelijke relevantie van die prestaties steeds te toetsen. Dat Alwel op de goede weg is, is ook gebleken uit de visitatie die Alwel het afgelopen jaar heeft laten uitvoeren. Voor de RvC was het belangrijk te constateren dat de belanghouders de prestaties van Alwel hoog waarderen en dat de besturing en governance goed op orde bleken.

De RvC toetst eveneens de keuzes van de RvB om tot meer efficiency in de bedrijfsvoering te komen. Het is hierbij de uitdaging om binnen een verantwoord financieel kader blijvend maatschappelijke meerwaarde te behouden.

De RvC ziet dat de maatschappelijke opgaven als gevolg van de ontwikkelingen op de woningmarkt steeds verder onder druk komen te staan. Het realiseren van betaalbare nieuwbouw, het verduurzamen van de woningen en het tempo daarvan, en het behouden van leefbaarheid en differentiatie in wijken en buurten in de context van die huidige woningmarkt zijn grote uitdagingen. De RvC is bezorgd over de veiligheidsissues en achteruitgang van een aantal wijken. Deze bezorgdheid is gedeeld met het bestuur en de ontwikkelingen worden nauwlettend gevolgd.

Verder besteedde de RvC aandacht aan onder meer de thema's duurzaamheid, wijkveiligheid / criminaliteit / woonfraude en betaalbaar bouwen. De realisatie van de fusiemeerwaarde, de Woningwet en governance-ontwikkelingen en de effecten hiervan voor Alwel, risicomanagement, de maatschappelijke visitatie, de kosten van het onderhoud, de organisatievorm en de organisatieontwikkeling hadden de bijzondere belangstelling van de RvC.

De RvC van Alwel bestaat uit zeven personen. Hieronder zijn de taak en werkwijze van de RvC nader beschreven, evenals de wijze waarop zij hieraan in 2019 invulling heeft 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.

In 2019 is de gehele governance up to date gemaakt. De aan de governancestructuur ten grondslag liggende documenten zijn terug te vinden op de website van Alwel. De taakverdeling van de RvC en haar werkwijze zijn bepaald in het door de RvC vastgestelde Reglement Raad van Commissarissen Stichting Alwel, eveneens te vinden op de website.

De statuten vormen, samen met alle governance documenten, de basis voor de organisatie en het toezicht. In 2019 is een nieuwe Alwelbrede integriteitscode en bijbehorende meldregeling opgesteld en met alle medewerkers doorleefd.

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 staat de lokale oriëntatie van de vestigingen centraal.

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, strategiebrieven, jaarplannen en bijbehorende rapportagestructuur ten grondslag liggen.

De betrokkenheid van de RvC komt hierbij vooral tot uitdrukking in haar 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 haar advies- en toezichtrol een tweemaandelijke vergadercyclus. Daarnaast neemt zij ook kennis van de verdere bedrijfsvoering via themabesprekingen met de MT-leden en haar jaarlijkse contactmomenten met de Ondernemingsraad (OR). Ook zijn er veelvuldige contacten met de huurdersorganisaties geweest.

De jaarlijkse RvC-tweedaagse stond in het teken van de thema's verduurzaming, overlast/criminaliteit in wijken en buurten, betaalbaar bouwen en een verdieping op de Woningwet en governance-ontwikkelingen. Daarbij is met de wethouder van Breda (portefeuille Leefbaarheid, Veiligheid, Financiën en Energie) het gesprek gevoerd over duurzaamheid en wijkveiligheid/criminaliteit.

Er is een auditcommissie ingesteld 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, en neemt geen besluiten.

Er is een remuneratiecommissie ingesteld 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.

In 2019 heeft een eerste evaluatie van het besturingsmodel plaatsgevonden. Het bestuur heeft de bestuurlijke uitdagingen in beeld gebracht. De RvC heeft op basis van eigen toetsing en met externe begeleiding vastgesteld wat deze betekenen voor de sturing in de komende jaren. Ook het functioneren van het huidige collegiale bestuur is hierbij betrokken. Geconcludeerd is dat het huidige model nog steeds past bij de bestuurlijke uitdagingen. Op basis hiervan heeft de RvC besloten tot continuering van het bestuursmodel met een tweehoofdig bestuur en dit model over drie jaar opnieuw te evalueren.

Alwel onderschrijft de principes van de Governancecode Woningcorporaties waarbij op onderstaande bepalingen (versie Governance Code 2015, laatste wijziging 1 juli 2017) gemotiveerd wordt afgewezen:

### **Bepaling 3.3 Benoeming bestuur**

De code schrijft voor dat een bestuurder door de RvC wordt benoemd, geschorst en ontslagen, waarbij bij benoeming de wettelijke termijnen in acht worden genomen (artikel 25.3 Woningwet: bestuur wordt benoemd voor ten hoogste vier jaar en kan telkens herbenoemd worden voor ten hoogste vier jaar).

Bestuurder mevrouw A.J. van de Ven – de Jong is arbeidsrechtelijk benoemd voor onbepaalde tijd. Dit was en blijft in afwijking van de governancecode, omdat deze benoeming al vóór inwerkingtreding van de code en de nieuwe Woningwet aan de orde was.

Voor de heer K.M.A. van Dongen heeft, conform wettelijke regelgeving, per fusiedatum van 1 januari 2018 formele benoeming als bestuurder van Alwel plaatsgevonden met een benoemingstermijn van vier jaar. Door het Ministerie van BZK is hiervoor op 28 november 2017 een positieve zienswijze verstrekt.

## Bepaling 3.28 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 haar midden in te vullen.

## Jaarlijkse evaluatie

In de zelfevaluatie over 2019, die onder externe begeleiding heeft plaatsgevonden, is vooral teruggeblikt op het jaar 2019. Door de flinke vernieuwing binnen de RvC begin 2020 wordt de vooruitblik op de verdere doorontwikkeling van de RvC in de loop van 2020 opgepakt, waarbij de nieuwe governancecode 2020 als leidraad wordt meegenomen.

Er is met elkaar gereflecteerd op het functioneren van de RvC, individueel en als team, en de onderlinge samenwerking, en op de relatie tussen RvC en RvB. Hierbij is de input van het bestuur betrokken. Er is sprake van een goede samenwerking als team met een groot wederzijds respect en vertrouwen als ook in de relatie met het bestuur, de huurdersorganisaties en de OR.

Daarnaast heeft de RvC een aantal aandachtspunten benoemd om voor de toekomst mee te nemen. De RvC vindt het belangrijk om blijvend aandacht te hebben voor de eigen meningsvorming en verdieping op thema's. Een RvC met drie nieuwe leden vraagt extra aandacht voor het inwerkprogramma en de teamvorming. Daarnaast vraagt het rooster van aftreden ook enige stroomlijning om te voorkomen dat er komende jaren te vaak gelijktijdig vacatures ontstaan.

## Jaarlijkse strategiesessie

De RvC is zich goed bewust van de verschillende rollen die zij vervult. In haar adviesrol delen RvC en RvB 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 is in 2019 gewijd aan een tweetal onderwerpen:

- de uitkomsten van de woningmarktonderzoeken en de betekenis hiervan voor de strategie van Alwel en de dilemma's daarin
- een modern opdrachtgeverschap bij de inkoop voor grote projecten

Verder was de evaluatie van het besturingsmodel c.q. de toekomstige bestuurlijke structuur specifiek voor de RvC onderwerp van gesprek.

## 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 op 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: vestigingen die lokaal zelfstandig zijn en die ondersteund worden door enkele centrale afdelingen/adviesteams. 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 vergaderingscyclus met een eigen RvC-voorvergadering. De reguliere RvC van Alwel heeft in 2019 zes keer vergaderd en de volgende besluiten genomen:

- de governance-inrichting van Alwel, waaronder:
  - de herbenoeming van de heer G.J. Lokerse per 1 februari 2019 voor een tweede termijn van vier jaar als voorzitter RvC
  - de herbenoeming van mevrouw K. Timmermans per 1 februari 2019 voor een tweede termijn van vier jaar als lid RvC op voordracht van de huurdersorganisaties
  - inrichting selectiecommissie RvC en bureauselectie ten behoeve van de werving van drie nieuwe commissarissen
  - de benoeming van de heer M. Cornelis per 1 januari 2020 voor een eerste termijn van vier jaar als lid RvC
  - de benoeming van de heer H. Bouteibi per 1 januari 2020 voor een eerste termijn van vier jaar als lid RvC
  - de benoeming van mevrouw R. Zwart per 1 maart 2020 voor een eerste termijn van vier jaar als lid RvC
  - de honorering per 1 januari 2020 van de RvC
- de evaluatie van het besturingsmodel: continuering van het bestuursmodel met een tweehoofdig bestuur
- de jaarrekening 2018 van Alwel is vastgesteld en er is goedkeuring verleend aan het bestuursverslag 2018 van Alwel
- het verlenen van decharge aan het bestuur over het gevoerde beleid over het boekjaar 2018
- de hoofdlijnen van het remuneratierapport 2018 en de prestatieafspraken van de RvB 2019
- de beoordeling over 2019 en de honorering voor 2020 van de RvB
- het visitatietraject
- er is goedkeuring verleend aan:
  - het duurzaamheidsbeleid Alwel
  - het financieel beleid en financieringsstrategie Alwel
  - het investeringsstatuut Alwel
  - de actualisatie van het treasurystatuut Alwel
  - het treasuryjaarplan 2019 en het treasuryjaarplan 2020 en de hierin benoemde acties
  - de bedrijfsbegroting 2020 Alwel, bestaande uit jaarplan, begroting en meerjarenprognose en de begroting 2020 van Alwel Diensten B.V.
  - de jaarrekeningen 2018 van de deelnemingen
  - de herstructurering van de B.V. structuur en de daarvoor benodigde handelingen
    - juridische fusie tussen Stichting Alwel en Alwel Makelaardij B.V.
    - juridische fusie tussen Alwel Holding en WEL Holding B.V.
  - statutenwijziging WEL Diensten B.V.
  - de prestatieafspraken Alliantie Breda 2019 – 2023
  - het risicomanagementsysteem en de risicobeheersing binnen Alwel
  - een aantal (voorgenomen) bestuursbesluiten, te weten
    - investeringsvoorstellen:
      - project De Streek, fase 4, Etten-Leur
      - GO/renovatie 134 woningen Linie Zuid, Breda
      - Sloop / nieuwbouw Stationsplein, Etten-Leur
      - GO/renovatie 164 woningen IJpelaarflats, Breda
      - Kloostervelden, Etten-Leur
      - Nieuwbouw locatie Kompas, Etten-Leur
    - Verkoop complex 't Fort, Oosterhout
    - Verkoop woningen in Etten-Leur
    - het aangaan van een overeenkomst met de Rabobank met betrekking tot lastgeving met privative werking – onherroepelijke volmacht in verband met huisbankierschap

De agenda en organisatie van de RvC-vergaderingen is zodanig ingericht dat ruimte overblijft voor inhoudelijke discussie en uitdagende verkenningen op specifieke thema's. In 2019 zijn de volgende thema's behandeld:

- betaalbaar bouwen

- inkoop- en aanbestedingsbeleid
- duurzaamheid
- wijkveiligheid / criminaliteit / woonfraude

## Auditcommissie

De auditcommissie werd in 2019 gevormd door de commissarissen met het financieel-economisch profiel, de heer S. Walsma en de heer M. Damen. In verband met het aftreden in 2020 van de beide leden van de auditcommissie is mevrouw I. de Jong vanaf medio 2019 toegevoegd lid in de auditcommissie, zodat continuïteit is gewaarborgd.

De auditcommissie is vijf keer bijeengekomen en heeft de volgende onderwerpen besproken:

- (voortgang) treasuryjaarplan 2019 en treasuryjaarplan 2020
- de managementrapportages: de laatste van 2018 en de eerste twee van 2019
- optimalisatie van de nevenstructuur
- de jaarrekening 2018 en de jaarrekeningen 2018 van de deelnemingen
- voortgang koopgarant
- volmacht Rabobank in verband met huisbankierschap
- financieel beleid – financieringsstrategie Alwel
- investeringsstatuut Alwel
- de bedrijfsbegroting 2020
- de voortgang van de fusiebesparingen
- frauderisico- en cyberrisicoanalyse 2019
- risicomangement

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

Daarnaast heeft de auditcommissie kennis genomen van:

- Intern controleplan Alwel
- brief van de Aw en het WSW over verticaal toezicht Aw-WSW
- rapportage interne beheersing 2018 en voortgang interne beheersing 2019
- auditplan 2019 accountant
- Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2019
- de integrale oordeelsbrief 2018 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw)
- brief WSW borgingsplafond Alwel

## Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie wordt gevormd door de heer E. de Bruijn en de heer G. Lokerse.

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

- de beloning en arbeidsvoorwaarden van de RvB
- de totstandkoming van de prestatieafspraken 2019 van de RvB
- de bespreking van de voortgang hiervan en de beoordeling van de RvB over 2019
- de voorbereiding van de zelfevaluatie van de RvC
- de voorbereiding van de evaluatie van het bestuursmodel

## Selectiecommissie

Vanwege het verlopen van drie zittingstermijnen begin 2020 is medio 2019 een selectiecommissie gevormd voor de werving van drie nieuwe leden, bestaande uit de vier overblijvende commissarissen en één van de bestuurders als adviseur. Op basis van de vigerende profielschets en de samenstelling van de RvC is geworven voor de profielen financieel-economisch, wonen en maatschappelijk. Voor de begeleiding bij deze werving is een extern selectiebureau ingeschakeld. De selectiecommissie heeft de gesprekken gevoerd met de kandidaten. Met een positieve zienswijze van de Aw en een positief advies van de OR zijn benoemd tot lid van de RvC per 1 januari 2020 de heren M. Cornelis en H. Bouteibi en per 1 maart 2020 mevrouw R. Zwart.

## Onderwerpen van bespreking en kennisontwikkeling

Naast de reguliere voortgangsinformatie en de managementinformatie hadden de volgende onderwerpen de bijzondere belangstelling van de RvC:

- organisatieontwikkeling
- organisatievorm
- voortgang van de fusiebesparingen
- kosten van het onderhoud
- Aedes benchmarkresultaten 2019
- kaders voor de begroting
- voortgang van de initiatieven in het kader van duurzaamheid
- voortgang van sloop en vervangende nieuwbouw St. Josephwijk in Roosendaal
- jaarverslagen van de geschillencommissies
- ziekteverzuim
- rapportage over de informatiebeveiliging 2018 en het jaarplan 2019
- integriteitscode en de meldregeling
- frauderisico- en cyberrisicoanalyse 2019 Alwel
- jaarverslag 2018 van de OR
- de PAS en PFAS regelgeving

Daarnaast heeft de RvC een kennismakingsgesprek gehad met de Aw en een gesprek met de visitatiecommissie in het kader van de maatschappelijke visitatie.

## Verplichting Permanente Educatie

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 5 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 volgend jaar tot een maximum van de PE-norm die dan geldt.

Voor 2019 hebben de toezichthouders van Alwel het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam toezichthouder	Aantal behaalde PE-punten in 2018	Aantal behaalde PE-punten in 2019 (exclusief mee te nemen PE-punten 2018)
De heer E. de Bruijn	33	7
De heer M.H. Damen	15	5
Mevrouw A.M.M. Jetten	30	27
Mevrouw I.K.L. de Jong	22	3
De heer G.J. Lokerse	16	15
Mevrouw K. Timmermans	12	7
De heer S. Walsma	6	9

## Accountant, huurdersorganisaties en Ondernemingsraad

### Accountant

De controle van de jaarrekening 2018 van Alwel heeft plaatsgevonden door Deloitte. De accountant was aanwezig bij de vergadering van de Auditcommissie en in de reguliere vergadering van de RvC waarin het jaarrapport 2018 is besproken.

### Huurdersorganisaties

Er is mede dankzij de inzet van de commissarissen op voordracht van de huurders een open relatie met de huurdersorganisaties, 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.

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 met name het overleg kunnen volgen over het jaarplan 2019 van Alwel, de huurverhoging 2019, het streefhuurbeleid, de voortgang op de meerwaarde inzet, de wijkvisies, fraude Klik voor Wonen, duurzaamheid, de actuele KWH-cijfers, de jaarrapporten van de geschillencommissies en specifieke projecten per vestiging.

Tevens heeft een afvaardiging van de RvC vanaf 2019 jaarlijks een bijeenkomst met de HBV van Etten-Leur. 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 voortgang van de fusiemeerwaarde, de huurverhoging 2019, de stand van zaken van een gezamenlijke samenwerkingsovereenkomst, ontwikkelingen duurzaamheid, toenemende lastenverzwaring, de visitatie van Alwel, de stand van zaken criminaliteit en woonfraude in het woningbezit van Alwel en de begroting en jaarplan 2020.

### Ondernemingsraad

De RvC heeft uit zijn midden één commissaris aangewezen die als contactpersoon namens de RvC richting de OR fungeert. Daarnaast vindt tweemaal per jaar een overleg plaats tussen (een afvaardiging van) de RvC en de OR. Gespreksonderwerpen in het afgelopen jaar waren onder meer de ervaringen met de fusie ten aanzien van de OR, de cultuur en sfeer in de organisatie, de samenwerking met het bestuur, de representatieve vertegenwoordiging in de OR, het jaarplan van de OR, de samenstelling van de nieuwe OR na het vertrek van drie leden en de prestatiebonus 2019.

Het bestuur heeft de RvC steeds op de hoogte gehouden van de overleggen die zij met de OR in 2019 heeft gevoerd. Op deze wijze heeft de RvC, naast bovengenoemde onderwerpen het overleg kunnen volgen over onder meer de tijdsbesteding van de OR, de verzuimcijfers, aantrekkelijk werkgeverschap, prestatiebonus 2019, het proces om te komen tot een nieuwe integriteitscode en meldingsregeling, de rapportage van het Preventief Medisch Onderzoek en de organisatieontwikkeling.

Er zijn in 2019 enkele advies- en instemmingsaanvragen aan de OR voorgelegd, waaronder een adviesaanvraag voor de benoeming van drie nieuwe commissarissen en waarvoor de OR een positief advies heeft uitgebracht.



## Samenstelling

De samenstelling van de RvC per 31 december 2019 is als volgt:

Naam	Functie	Achtergrond	Eerste benoemings-Datum	Aftredend	Hoofdfunctie
De heer drs. E. de Bruijn	Lid	Volkshuisvestelijk/ Bestuur en overheid  Geen nevenbetrekkingen	10-07-2014 (AlleeWonen)	01-07-2022 (2 <sup>e</sup> termijn)	Strategisch adviseur
De heer M.H. Damen RA	Lid	Financieel-economisch/ Vastgoed  Geen nevenbetrekkingen	01-01-2012 (WEL)	01-01-2020 (2 <sup>e</sup> termijn)	Gepensioneerd RA
Mevrouw mr. A.M.M. Jetten MSc	Lid	Openbaar bestuur/ management/ juridisch  Nevenfuncties:  Lid Raad van Toezicht Stichting Kempenhaege en Berkenschutse	01-01-2012 (WEL)	01-01-2020 (2 <sup>e</sup> termijn)	Burgemeester gemeente Vlaardingen tot 20-12- 2019
Mevrouw drs. I.K.L. de Jong MRE	Lid	Vastgoed en gebiedsontwikkeling/ bedrijfsleven  Nevenfuncties:  Lid RvC De Woonmensen Lid RvC GGZ Altrecht Klein commissariaat: SADC (Schiphol Area Development Corporation) en UFA (United Fish Auctions)	01-08-2018 (Alwel)	01-08-2022 (1 <sup>e</sup> termijn)	Algemeen directeur Timpaan Hoofddorp en bestuurder Stichting Timpaan
De heer G.J. Lokerse RA	Voorzitter	Openbaar bestuur/ Governance, risk en compliance/ Wonen, zorg, welzijn/ Bedrijfskunde en management  Nevenfuncties:  Lid RvT Isala ziekenhuizen Zwolle	01-02-2015 (WEL)	01-02-2023 (2 <sup>e</sup> termijn)	Directeur VB Groep
Mevrouw K. Timmermans	Lid	Wonen, zorg, welzijn/ Organisatiekunde en management  Nevenfuncties:  Vicevoorzitter RvT Stichting Schakelring	01-02-2015 (WEL)	01-02-2023 (2 <sup>e</sup> termijn)	Regiomanager coöperatie DELA
De heer drs. S. Walsma	Vice- voorzitter	Financieel-economisch  Nevenfuncties:  Controller Stichting Vrienden van Effatha	01-03-2012 (AlleeWonen)	01-03-2020 (2 <sup>e</sup> termijn)	Interim-manager

## 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 moet een bepaald aantal deskundigheden aanwezig zijn, te weten deskundigheid op volkshuisvestelijk gebied, financieel-economisch gebied, governance, risk en compliance, deskundigheid op het gebied van investeringsprojecten en gebiedsontwikkeling 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 laat zich leiden door het belang van de organisatie. 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 voldoet aan de WNT en blijft binnen de door de VTW gestelde beroepsregel bezoldiging commissarissen. De totale beloning in 2019 bedroeg € 116.900,-. De vergoeding voor de voorzitter bedroeg € 23.300,- per jaar. Voor de leden bedroeg de vergoeding € 15.600,- per jaar.

Het jaarlijkse beoordelingsgesprek van de RvB met de remuneratiecommissie heeft plaatsgevonden, waarbij 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 vaststelling van de beloning van de individuele bestuurder 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. De RvC is op de hoogte van de nieuwe wet normering topinkomens. Bestuurder mevrouw A.J. van de Ven – de Jong valt onder het overgangsregime. 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, 28 april 2020, getekend conform origineel,

De heer G.J. Lokerse

voorzitter Raad van Commissarissen

# 1. Het profiel van Alwel

## 1.1 Onze opgave, missie en doelen

Er ligt een grote opgave om betaalbare nieuwbouw te realiseren, woningen te verduurzamen en het tempo daarvan hoog te houden, leefbaarheid en voldoende differentiatie in wijken en buurten te houden, de inkomensgroepen evenwichtig te bedienen en tegelijkertijd modern opdrachtgeverschap vorm te geven en nieuwe technologieën in onze bedrijfsvoering toe te passen. We zijn en blijven steeds actief om samen met onze huurders en partners op zoek te gaan naar de antwoorden op complexe vraagstukken en dilemma's waar we voor staan.

### Missie

Fijn wonen, daar werken we aan. Vooral voor degenen die dit moeilijk zelf voor elkaar krijgen. Daarom hebben we een brede blik op wonen. We bieden voldoende, goede, betaalbare en duurzame huizen in Breda, Etten-Leur en Roosendaal in buurten waar bewoners zich goed voelen. Samen met bewoners en partners werken we aan fijne buurten.

We geven ruimte waar dat kan en zijn aanwezig waar nodig. We zijn voor de meeste bewoners 'gewoon' een goede verhuurder. Daarnaast zijn we er voor de mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. We kennen onze buurten en wijken goed.

### Onze doelen

De basis voor de dingen die we als Alwel doen, zijn de missie en de strategische doelen uit ons ondernemingsplan. Het gaat ons de komende jaren hierom:

- We hebben genoeg geschikte huizen voor onze huurders.
- We hebben duurzame huizen die goed zijn onderhouden.
- We vragen huren die huurders kunnen betalen.
- We zijn zichtbaar in straten, buurten en wijken.
- We bieden goede dienstverlening en helpen huurders die dat nodig hebben.
- We hebben enthousiaste en goede medewerkers die duurzaam inzetbaar zijn.
- We bepalen met onze gemeenten, huurderverenigingen en maatschappelijke partners onze ambities en doelen.

Alwel is een buurtcorporatie en we staan midden in de samenleving. Vanuit die gedachte vinden we het van groot belang onze huurders intensief te betrekken bij de besluiten die we nemen. We hebben daarom de huurdersorganisaties mee laten beslissen over de inzet van de fusiemeerwaarde. Op tal van andere thema's hebben we samen gesproken over wat het beste is voor de huurders en voor Alwel, bijvoorbeeld over onze duurzaamheidsaanpak, over de manier waarop we onze huizen renoveren, en over de huurprijzen en huurverhoging.

Vanaf hoofdstuk 2 beschrijven we hoe we hier in 2019 aan gewerkt hebben, op basis van de doelen uit ons jaarplan 2019.

## 1.2 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 kent wat meer gestapelde woningen, waar Etten-Leur en Roosendaal meer eengezinswoningen kennen. In alle drie de steden hebben we een transformatieopgave. Omdat Breda en Etten-Leur groeien, ligt hier ook een stevige uitbreidingsopgave voor nagenoeg alle doelgroepen: lage inkomens, middeninkomens, bijzondere doelgroepen en starters. In Roosendaal realiseren we nieuwbouw voor de bestaande vraag, en ten behoeve van toekomstige verjonging en aanpassing van de voorraad. In alle drie de steden hebben we actuele prestatieafspraken, waaraan voor de

totstandkoming hiervan met huurders en gemeenten constructief en hard is gewerkt. De vrijkomende woningen bieden we aan via Klik voor Wonen.

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal
Aantal huizen	8.100	5.098	9.050	22.248
Aantal verhuureenheden	9.810	5.724	10.639	26.173
Eengezinshuizen	35%	63%	56%	50%
Appartementen	65%	38%	44%	50%
Toekomstgerichtheid	Groeigebied	Beperkt groeigebied	Beperkte groei (op termijn stabilisatie)	

## Breda

De Bredase woningmarkt kenmerkt zich door langetermijngroei van de vraag naar huizen en een achterblijvende ontwikkeling van het aanbod van huizen. Dat geldt zowel voor koop- als huurhuizen. Belangrijk is om de bouw van huizen te versnellen om de stad aantrekkelijk te houden voor de startende woonconsument. We zien verder in de komende jaren een verdunning van de gezinsgrootte optreden. Het aantal eenpersoonshuishoudens groeit fors. Hierdoor ontstaat een marktvrage naar betaalbare en kleine huizen, zowel in de huur- als de koopmarkt. Binnen de koopmarkt is sprake van forse waardeinstijgingen.

## Etten-Leur

In Etten-Leur zien we de ontwikkeling terug dat er vooral een behoefte is aan betaalbare, kleine huizen vanwege een toename van het aantal huishoudens dat bestaat uit één of twee personen. In dit segment van de woningmarkt moeten er op korte termijn huizen toegevoegd worden om de vraag enigszins tegemoet te komen. Ook hier is sprake van waardeinstijging in de koopmarkt.

## Roosendaal

De Roosendaalse woningmarkt kenmerkt zich door beperkte groei en op middellange termijn stabilisatie, en mogelijk lichte krimp op de lange termijn. De komende 10 tot 15 jaar zal de vraag naar met name kleinere huurhuizen toenemen door verdere huishoudensverdunning. De relatief grotere vergrijzing en dubbele vergrijzing betekent meer vraag naar gelijkvloerse huizen, zowel in huur als koop. Belangrijk is, ook zowel in huur als koop, de transformatie naar huizen van een goede energetische kwaliteit. Nieuwbouw vindt in Roosendaal binnenstedelijk plaats. Er is extra aandacht voor de transformatie van leegstaande en leegkomende kantoorpanden, zoals in de Molenstraat.

## 1.3 Ontwikkelingen in de maatschappij en de woningmarkt

In de omgeving van onze bewoners, de dynamiek in de steden en de context voor corporaties zijn ontwikkelingen zichtbaar die voor Alwel in meer of mindere mate van betekenis zijn.

### Demografische en economische trends en ontwikkelingen

- Breda groeit. Ook in Etten-Leur is groei voorzien. In Roosendaal stabiliseert de bevolkingsgroei. Het aantal huishoudens groeit echter nog minstens 10 tot 15 jaar.
- Er is sprake van huishoudverdunning: door individualisering en vergrijzing stijgt het aantal eenpersoonshuishoudens, waardoor er meer kleine, betaalbare woningen nodig zijn.
- Het aantal eenoudergezinnen neemt toe, waardoor er meer gezinnen zijn met flexibele samenstelling en bijbehorende woningvraag.
- Door veranderingen in de zorg neemt het aantal mensen met beperkingen (lichamelijk, verstandelijk en psychisch) in onze huizen toe. Zij hebben vaak ondersteuning nodig bij het zelfstandig wonen. Soms is voor deze groepen een specifieke woonvorm nodig.

- De woonruimtebemiddeling vraagt om meer maatwerk door een toenemend aantal kwetsbare huurders. Daardoor vraagt het ook om meer sturing op de verdeling van kwetsbare en sterke bewoners in complexen en straten.
- Door het passend toewijzen worden relatief meer woningen aan huurders die afhankelijk zijn van huurtoeslag toegewezen, waardoor we meer mensen met lage inkomens huisvesten en een eenzijdigere sociaaleconomische samenstelling van ons huurderbestand krijgen.
- In de vrije huurmarkt stijgen de huurprijzen met gemiddeld 6%. Dat maakt dat het huren in deze sector voor veel mensen niet mogelijk is, want te duur. Daardoor doet ook deze groep mensen een beroep op onze voorraad of vallen ze tussen wal en schip.
- Er is een vraag naar huizen met een huurprijs tussen € 720,42 en € 1.000,-. Deze huizen zijn bedoeld voor mensen die buiten de inkomensnorm van de passendheidstoets vallen, maar die geen geschikt koophuis kunnen vinden of betalen.

## Sociale trends en ontwikkelingen

- Het aantal personen met verward gedrag, mensen met dementie en GGZ-problematiek groeit.
- De samenleving wordt complexer en intoleranter. Asociaal gedrag, crimineel gedrag en ondermijning in onze wijken wordt een steeds groter issue. We zien het aantal incidenten toenemen en we moeten blijven zoeken naar onze rol binnen dit onderwerp.
- Er wordt verwacht dat mensen zelfredzaam zijn, maar een toenemend aantal mensen is dat niet. Zij hebben een lokaal sociaal vangnet nodig. Daarvoor zijn goede netwerken van de verschillende partijen in de wijken noodzakelijk.
- De draagkracht van de wijk vraagt om aandacht. Hoeveel bijzondere doelgroepen en kwetsbare bewoners kan een wijk hebben?
- Er is behoefte aan woonvormen die het gat opvullen tussen het zelfstandig wonen en het verpleeghuis, ter vervanging van het verzorgingshuis. Er bestaan groepen ouderen die zelf deze nieuwe woonzorgconcepten willen en kunnen ontwikkelen in samenwerking met de corporatie.

## Duurzame trends en ontwikkelingen

- Nieuwbouw mag niet meer aangesloten worden op aardgas. Het kabinet denkt ook na over op welke manier in de bestaande bouw het gasverbruik verlaagd kan worden en hoe het aantal huizen dat is aangesloten op aardgas kan worden verkleind.
- Het Klimaatakkoord en de Klimaatwet hebben een grote impact op de corporatiesector.

## Politieke en juridische trends en ontwikkelingen

- Door de aangepaste Warmtewet gaan corporaties weer warmtekosten afrekenen via de servicekosten.
- Aedes voert gesprekken met de Belastingdienst over de herinvoering van de mogelijkheid tot 'directe betaling van de huurtoeslag'. De belangrijkste reden om dit te doen, is om betalingsproblemen bij huurders te beperken.
- De Anti Tax Avoidance Directive (ATAD-richtlijn) zorgt dat we minder rente van onze leningen fiscaal kunnen aftrekken. Dat zorgt voor een verhoogde belastingdruk. Dat heeft direct negatieve gevolgen voor onze investeringscapaciteit.

### 1.4 Samenwerking met stakeholders

We werken nauw samen met onze partners waarbij we onze huurders, huurdersorganisaties en gemeenten beschouwen als onze belangrijkste partners die we actief betrekken bij onze keuzes. Bundeling van kennis, professionaliteit en financiële middelen zorgt ervoor dat we meer kunnen bereiken voor bewoners, en voor de wijk en buurt. De ondersteuningsvraag in onze buurten groeit. Daarnaast werken we op lokaal niveau met diverse partijen intensief samen zoals zorg- en welzijnsaanbieders, politie, scholen en vrijwilligers. Zij zijn onmisbaar voor ons in de wijk.

2019 was een intensief samenwerkingsjaar. In Breda hebben we een intensief proces doorlopen om tot nieuwe langjarige prestatieafspraken te komen. Een hogere nieuwbouwproductie was een

belangrijke afspraak. Bijzonder daarbij is dat deze afspraken doorlopen tot in de volgende bestuursperiode.

We hebben in drie gemeentes de samenwerking aangetrokken op het gebied van wijkveiligheid en criminaliteit. Daar was ook alle reden voor. In Etten-Leur hebben we de lijnen uitgezet voor nieuwbouw t/m 2023 en tevens samen met de gemeente en huurders gekozen om tot beschutte woonvormen te komen voor ouderen.

Huurders zaten opnieuw aan het stuur om de verdere besteding van de fusiebudgetten in te zetten. Ze maakten mooie en weloverwogen keuzes voor energiecoaches, led-verlichting en zonnepanelen.

## 1.5 Betaalbaarheid en huurverhoging

Al jaren geven we aan betaalbaarheid de hoogste prioriteit. Daarom houden we de huurprijzen zo laag mogelijk. In 2019 hebben we in alle drie de steden een inflatievolgende huurverhoging doorgevoerd van 1,6% voor alle huizen met een huurprijs tot € 875,-. De afgelopen jaren hebben we de huurprijzen ook alleen aan de inflatie aangepast.

Omdat we onze huizen ook willen onderhouden en verbeteren, is het nodig om de huurprijzen te verhogen, maar onze huurverhoging is een stuk lager dan wat wettelijk mogelijk was (4,1%). Over de hoogte van de huurverhoging voeren we ieder jaar vooraf overleg met de huurdersverenigingen. We hanteren in principe een inflatievolgend huurprijsbeleid en zorgen ervoor dat onze sociale woningen zoveel mogelijk worden bewoond door degenen die dat echt nodig hebben.

We kunnen concluderen dat de betaalbaarheid voor de doelgroep van beleid is vooruitgegaan, zoals ook vermeld in het onderzoeksrapport van RIGO. Ons huurbeleid van de afgelopen jaren heeft hiertoe bijgedragen. We zien echter dat secundaire doelgroep en de middeninkomens vaker in de knel komen te zitten. Dit vergt bijsturing.

## 1.6 Verhuureenheden per 31 december 2019

Deze cijfers zijn exclusief garages, winkels en kantoren.

### Breda

	Woningen	Kamers onzelfstandige eenheden	Overige (inclusief woningen in verzorgingshuizen)	Totaal
In exploitatie	8.164	495	87	8.746
In eigendom	8.100	495	87	8.682

	Woningen	Kamers onzelfstandige eenheden	Overige (inclusief woningen in verzorgingshuizen)	Totaal
Nieuwbouw	20	0	0	20
Terugkoop	21	0	0	21
Verkoop	83	0	0	83
Overig	2	-2	-6	-6

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2019 op € 546,71. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 72,8%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 651,03. Van alle woningen had 82,80% 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	5.098	11	332	5.441
In eigendom	5.098	11	332	5.441

	Woningen	Kamers onzelfstandige eenheden	Overige (inclusief woningen in verzorgingshuizen)	Totaal
Nieuwbouw	32	0	0	32
Terugkoop	0	0	0	0
Verkoop	17	0	0	17
Overig	4	-4	-2	-2

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2019 op € 573,56. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 73%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 651,03. Van alle woningen had 76% 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	9.050	8	493	9.551
In eigendom	9.050	8	493	9.551

	Woningen	Kamers onzelfstandige eenheden	Overige (inclusief woningen in verzorgingshuizen)	Totaal
Nieuwbouw	40	0	0	40
Terugkoop	0	0	0	0
Verkoop	-19	0	0	-19
Overig	10	-3	24	31

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2019 op € 555,52. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 74,3%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 651,03. Van alle woningen had 78,8% een huurprijs die lager ligt dan deze aftoppingsgrens en dit percentage behoort daarmee tot de betaalbare voorraad.

### 1.7 Fusiemeerwaarde

Tijdens het fuseren in 2018 hebben we met onze drie huurdersverenigingen afspraken gemaakt over de besteding van de financiële meerwaarde die de fusie ons oplevert. Elke huurdersvereniging heeft tot en met 2022 € 4,- miljoen te besteden. Zij hebben prioriteit gegeven aan het realiseren van de duurzaamheidsopgave samenhangend met betaalbaarheid en hebben de volgende bedragen hieraan toegewezen: CHAB (Breda) € 2.000.000,-, HBV (Etten-Leur) € 1.262.500,- en HAR (Roosendaal) € 2.570.300,-. Ze hebben echter ook andere wensen aangegeven.

- CHAB: de bouw van circa 30 kleine, betaalbare huurwoningen. Dit is nog niet gerealiseerd. Realiseren verduurzamen algemene verlichting bij woongebouwen Breda en Teteringen (kosten in 2018 € 254.000,- en in 2019 € 471.500,-, uitvoer vanaf 2018 t/m 2022).
- HBV: afspraken op het gebied van de woonlastenaanpak, zoals de inzet van een maatwerkadviseur (gerealiseerd). Op het gebied van extra dienstverlening is de wens om controle op de afhandeling en kwaliteit van reparatieverzoeken door middel van een fte opgepakt. De energieadviseur en de tegoedbon voor duurzame artikelen bedroegen € 13.550,-.

- HAR: alle huurders hebben van de HAR een led-pakket ter waarde van € 50,- ontvangen (bedrag: € 475.000,-).

In alle drie de gemeenten is de regionale time out-voorziening opgepakt voor mensen die het tijdelijk niet aan kunnen om zelfstandig te wonen of die acuut tijdelijke huisvesting nodig hebben. Gemeenten hebben (voorzichtig) positief gereageerd op het regionale aanbod van corporaties om 200 woningen voor dit doel in te zetten.



## 2. We hebben genoeg geschikte huizen voor onze huurders

De krapte op de huizenmarkt is overal zichtbaar. Onze opdracht is om zowel meer als anders te bouwen. Er is een grote behoefte aan kleine huizen met een lage huurprijs. Onze focus ligt op mensen met een laag inkomen. We zijn er vooral voor hen.

We willen ook bouwen voor de middeninkomens, zeker als dat bijdraagt aan meer afwisseling in de wijk. We zien namelijk dat er onvoldoende aanbod in de markt is voor deze mensen. Bovendien is de prijs-kwaliteitverhouding van de huizen die de markt voor deze groep ontwikkelt, niet altijd even goed. Ook starters op de huizenmarkt doen een steeds groter beroep op onze huizen. Voor bijzondere doelgroepen zoals dak- en thuislozen, statushouders en zorgvragers onderzoeken we verschillende mogelijkheden van andere woonvormen.

### 2.1 Woonruimteverdeling

#### Gemiddelde wachttijd bij acceptatie in jaren

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Alwel
Op inschrijfduur	7,6	8,5	7,0	7,5
Verhuring via loting/eerste reageerder	1,9	1,7	1,4	1,6

Wachttijd op inschrijfduur is de periode in jaren vanaf het moment van inschrijving tot aan het aangaan van de huurovereenkomst. Vanaf het moment van inschrijving zijn woningzoekenden nog niet altijd meteen actief als woningzoekende. De daadwerkelijke wachttijd voor een woning, vanaf het moment dat een woningzoekende actief gaat zoeken, is korter.

#### Gemiddelde zoektijd bij acceptatie in jaren exclusief bemiddelingen

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Alwel
Op inschrijfduur	1,8	2,0	1,3	1,9

Vaak staan woningzoekenden al enige tijd inschreven voordat ze reageren op een woning. Zoektijd is gedefinieerd als de tijd tussen een eerste reactie en de daadwerkelijke ondertekening van een huurovereenkomst.

#### Toewijzingen aan primaire inkomens in aantal verhuringen / uitvoering passendheidstoets

		Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal
Goedkoop	= < € 424,44	83	53	194	<b>330</b>
Betaalbaar 1-2 p hh	>€ 424,44 en =<€ 607,46	313	146	344	<b>803</b>
Betaalbaar 3+p hh	>€ 607,46 en =<€ 651,03	63	29	65	<b>157</b>
Bereikbaar	>€ 651,03 en =<€ 720,42	79	38	97	<b>214</b>
Vrije sector	> € 720,42	13	30	21	<b>64</b>
		<b>551*</b>	<b>296</b>	<b>721</b>	<b>1.568</b>

(bron: Jaarverslag Klik voor Wonen Alwel 2019)

\*Alwel verhuurde via Klik voor Kamers 196 studenteneenheden, allemaal aan huishoudens met een primair inkomen.

## Bijzondere doelgroepen

Voor de gegevens omtrent de huisvesting van bijzondere doelgroepen verwijzen we naar paragraaf 6.1.

## 2.2 Matchen van vraag en aanbod

### Portefeuillestrategie

Om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen, hebben we een portefeuillestrategie vastgesteld. In iedere stad hebben we bekeken welke huizen er in de toekomst nodig zijn om aan de vraag te voldoen. De ontwikkeling van de wensportefeuille is als volgt:

- In Breda en Etten-Leur ligt een uitbreidings- en vervangingsopgave, in Roosendaal voornamelijk een vervangingsopgave.
- In Breda, Etten-Leur en Roosendaal moet de verdeling over huurklassen worden aangepast naar de draagkracht van de doelgroep van beleid. In Breda is er vooral behoefte aan extra goedkope huizen tot € 432,51 en betaalbare huizen tot € 663,40. In Etten-Leur aan betaalbare huizen tot € 619,01 en bereikbare voorraad tot € 737,14. In Roosendaal aan extra betaalbare huizen tot € 663,40.
- In Etten-Leur en Roosendaal moet het aantal huizen met één/twee slaapkamers toenemen. Het aantal nultredenhuizen in Breda ligt vrijwel gelijk aan de behoefte, in Etten-Leur mag deze voorraad nog licht toenemen, maar in Roosendaal ligt nog de grootste opgave om het aantal nultredenhuizen uit te breiden.
- In alle steden is de energetische verbeteringsopgave groot, maar het grootste is de opgave in Roosendaal, omdat hier de woningvoorraad het oudste is.

In de prestatieafspraken is in 2019 voor Breda en Roosendaal vastgelegd hoeveel (extra) sociale huurhuizen we aan het eind van de doorlooptijd van de prestatieafspraken moeten hebben. Voor Etten-Leur hebben we geen afspraken gemaakt over het aantal woningen per huurprijsklasse, wel over de toevoeging van nieuwbouw en verkoop. In de tabel hieronder zien we het aantal woningen per huurprijsklasse per gemeente (peildatum 31-12-2019) en tussen haakjes de aantallen waarover prestatieafspraken zijn gemaakt. Conclusie is dat de aantallen in lijn lopen met de gewenste ontwikkeling.

Huurprijsklasse	Breda	Etten-Leur	Roosendaal
Goedkoop < € 432,51	1355 (1300)	618	1636 (1490)
Betaalbaar € 432,51 - € 619,01	4705 (4450)	2653	4355
Betaalbaar € 619,01 - € 663,40	814 (950)	645	1131
Bereikbaar € 663,40 - € 737,14	911 (1000)	790	1369
<b>Totaal sociale voorraad</b>	<b>7.785 (7.700)</b>	<b>4.706</b>	<b>8.491 (8.480)</b>

In alle drie de steden is een intensieve overleg- en samenwerkingscultuur. Prestatieafspraken komen tot stand in de driehoek van gemeente, huurders en Alwel. We beschouwen dit als een heel vitaal en levendig overleg. In Breda zijn afspraken voor de periode 2019-2023 gemaakt, in Etten-Leur voor de periode 2018-2022 en in Roosendaal voor de periode 2016-2019. In alle gemeenten werken we de prestatieafspraken uit in zogenaamde jaarschijven. Nagenoeg alle prestaties zijn daarin belegd.

### De Alliantie Breda

In Breda kennen we een jarenlange samenwerking op het gebied van prestatieafspraken tussen de huurdersorganisatie, de gemeente, Alwel, WonenBreda en Laurentius. Ook in 2019 verliep deze samenwerking naar wens. In de prestatieafspraken voor de periode 2019-2022 zijn de belangrijkste

speerpunten: betaalbaarheid van wonen, versnelling van de bouwopgave, vormgeven van de energietransitie en wijkveiligheid.

Voor het eerst is in de Alliantie ook een hoofdstuk veiligheid opgenomen. We hebben ervaren dat onze huurders en wij steeds meer last hebben van criminele activiteiten.

### **Prestatieafspraken Etten-Leur**

In Etten-Leur is in 2017 een 'Kader Prestatieafspraken 2018-2022' vastgesteld. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over voldoende aanbod voor de doelgroepen, (versnelde) nieuwbouw, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van het bezit, wonen en zorg, leefbaarheid en dienstverlening. Ook is hierin de verdeling van het fusiebudget van € 4,- miljoen voor de komende jaren opgenomen.

In aansluiting hierop zijn de afspraken in de jaarschijf 2019 verder uitgewerkt. De belangrijkste speerpunten hierbij zijn: (versnelde) nieuwbouw, betaalbaarheid / huurprijs, bijzondere doelgroepen, wonen en zorg, en verduurzaming.

Alle afspraken zijn in een constructief overleg tussen gemeente, huurdersorganisatie (HBV Etten-Leur) 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.

### **Woonagenda en Woonconvenant Roosendaal**

In het kader van de prestatieafspraken in de Woonagenda en het Woonconvenant brengen de huurdersorganisatie, de gemeente 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 behouden van voldoende betaalbare voorraad, de ketenaanpak op armoedebestrijding, de aanpak van verwarde personen, het bedienen van de doelgroep ouderen 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 energietransitie, leefbare wijken en buurten en het vaststellen van de zorgbehoefte in relatie tot wonen.

### **Woningmarktonderzoeken RIGO/InFact**

Op basis van het landelijke woningmarktonderzoek WoON2018 heeft RIGO/InFact in opdracht van Alwel woningmarktonderzoek in de drie steden uitgevoerd. Naast de situatie op de woningmarkt en prognoses voor de toekomstige woningbehoefte is ook de betaalbaarheid voor de huurders onderzocht. De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn hieronder vermeld. In 2019 is gestart met het herijken van de portefeuillestrategie op basis van de nieuwe woningmarktonderzoeken, wat in 2020 wordt afgerond. Dan worden ook nieuwe prestatieafspraken gemaakt over het aantal gewenste huurwoningen per stad.

## **2.3 Aanbod voor lage middeninkomens**

Alwel bedient een brede doelgroep. Naast de lage inkomens en bijzondere doelgroepen zijn we al jaren ook van de lage middeninkomens. We hebben hiervoor een beperkte niet-DAEB voorraad beschikbaar, die we naar de toekomst licht willen uitbreiden. We beperken ons dus niet alleen tot DAEB-woningen. Wel is het zo dat we de laatste jaren de slaagkansen van de laagste inkomens hebben verbeterd. We zijn van mening dat naast de lage inkomens de andere in de knel zittende doelgroepen beter bediend moeten worden. Alwel is er voor die mensen die niet zelfstandig slagen op de woningmarkt en daar horen woningen met een huur tussen € 720,- en € 1.000,- bij.

In 2019 stelden we ons ten doel onze visie op onze inzet in de middeldure huur om te zetten naar plannen. Daar waar de markt het niet oppakt, willen we een actieve rol spelen om mensen met een middeninkomen een huis te bieden. Dit doen we ook omdat we hiermee kunnen zorgen voor

differentiatie in wijken of woongebouwen. De vraag vanuit deze groep speelt met name in Breda, in mindere mate in Etten-Leur en nauwelijks in Roosendaal.

## 2.4 Nieuwe huizen bouwen

De huizen die we bouwen zijn vooral een toevoeging aan onze betaalbare voorraad en worden deels ingezet voor de bijzondere doelgroepen (zorgvragers, vergunninghouders, en dak- en thuislozen). Dat geldt ook voor de nieuwbouw die we in voorbereiding hebben.

**We werken aan onze voorraad huizen, zodat we nu en in de toekomst zo goed mogelijk voldoen aan de vraag naar betaalbare huizen. We leveren in 2019 92 nieuwe huizen op en bereiden nieuwbouw van 803 huizen tot 2024 voor.**

### Nieuwbouw Breda

Naam project	Aantal huizen	Doelstelling 2019	Huurniveau	Aantal opgeleverd 2019
Bouwerijen deelplan 3	6 / grootte 100 m <sup>2</sup>	Bouw 6 grondgebonden huizen	€ 710,-	6
NUL76 - Parkwoningen	14 / grootte 115 m <sup>2</sup>	Realiseren van 14 grondgebonden huizen, nul op de meter (NOM)	€ 651,- (we vragen een energievergoeding van € 165,-)	14
<b>Totaal</b>				<b>20</b>

De volgende nieuwbouw hebben we in 2019 in voorbereiding genomen:

Naam project	Aantal huizen	Doelstelling 2019	Huurniveau	Fase
Bouwerijen deelplan 4 en 5	18	Bouw van 18 grondgebonden huizen (105 m <sup>2</sup> )	€ 640,-	Oplevering in het eerste kwartaal van 2020
Meidoornstraat	24	Het appartementencomplex nemen we turnkey over.		We verwachten de woningen eind 2021 op te leveren
Archimedesstraat	25			
Terrein Klavers Jansen	22			
Stationslaan	60	Realiseren appartementencomplex op locatie oude Harley-winkel.		Nog niet bekend.
<b>Totaal</b>				

Verder maken we plannen voor 176 extra nieuwbouwwoningen. We weten nog niet waar die komen te staan, waarbij we 60 huizen voor het middelhuursegment reserveren.

## Nieuwbouw Etten-Leur

Naam project	Aantal huizen	Doelstelling 2019	Huurniveau	Aantal opgeleverd 2019
De Streek fase 3	32: 12 grootte 40/50 m <sup>2</sup> en 20 grootte 80 m <sup>2</sup>	Bouwen 20 eengezinswoningen en 12 appartementen	€ 424,- € 469,- € 596,-	32
<b>Totaal</b>				<b>32</b>

De volgende nieuwbouw hebben we in 2019 in voorbereiding genomen:

Naam project	Aantal huizen	Doelstelling 2019	Huurniveau	Fase
De Streek fase 4	25: 12 grootte 95 m <sup>2</sup> en 13 grootte 110 m <sup>2</sup>	Vorbereiden van de bouw van 25 grondgebonden huizen	€ 651,- € 720,-	Aannemer is gestart met werkvoorbereiding
Het Withof	45 / grootte 50-60-70 m <sup>2</sup>	Vorbereiden van de bouw van 45 appartementen op de locatie van het Withof	n.t.b.	Gestart met de voorbereiding, waaronder een informatieavond voor bewoners
Van 't Hoffstraat	70 huizen	We realiseren op deze locatie nieuwbouw.	n.t.b.	De 36 te slopen woningen zijn op één woning na ontruimd. We overleggen met de gemeente over het definitieve plan. Verwachte sloop: eind 2020. Start bouw: begin 2021
Kompas	43 huizen	We nemen de grond bouw- en woonrijp over van de gemeente, naar verwachting in het derde kwartaal van 2020	n.t.b.	Bestemmingsplan wijziging verwachten we in februari 2020
Stationsplein	75 appartementen	75 appartementen op basis van een prijsvraag: vier aannemers geselecteerd en alle vier hebben ze een aanbieding gedaan	n.t.b.	Gunning in januari 2020 en verwachte start bouw in 2021
Kloostervelden	44 appartementen	Ontwikkeling Withofterrein: 44 sociale huurappartementen. Op de andere twee velden wordt door een aannemer koop en huur weggezet.	n.t.b.	Verwachte start bouw: zomer 2021
<b>Totaal</b>	<b>302</b>			

## Nieuwbouw Roosendaal

Naam project	Aantal huizen	Doelstelling 2019	Huurniveau	Aantal opgeleverd 2019
Plein 40	20	Oplevering 20 appartementen		20
President Kennedylaan	20 tijdelijke woningen	i.k.v. doorstroming		20
<b>Totaal</b>				<b>40</b>

De volgende nieuwbouw hebben we in 2019 in voorbereiding genomen:

Naam project	Aantal huizen	Doelstelling 2019	Huurniveau	Fase
Brugstraat 26	11	Transformatieopgave naar 11 appartementen		
Titus Brandsma	32 / grootte 100 m <sup>2</sup>	Start bouw van 32 betaalbare grondgebonden koophuizen	Koop	Alle woningen zijn verkocht, oplevering wordt in de zomer van 2020 verwacht
Josephwijk	199	Sloop en nieuwbouw van 229 huizen		De SOK is ondertekend. Verwachting is in de zomer van 2020 een sloop- en projectbesluit te kunnen nemen
Jac. Vosstraat	26 appartementen	Appartementencomplex op oude KwikFit-locatie		Sanering grond in 2020, verwachte start bouw derde kwartaal 2021
Molenstraat	11 appartementen	Verbouwing kantoor naar 11 appartementen		Verwachte start bouw eind 2020
Flaviadonk	40	Nieuwbouw i.k.v. doorstroming		
<b>Totaal</b>	<b>319</b>			

We hebben het geplande aantal van 92 woningen opgeleverd.

## 2.5 Huizen aankopen

Uit onze portefeuillestrategie blijkt dat we te weinig betaalbare voorraad hebben in Breda. Daarom kopen we daar actief huizen aan die we weer verhuren vanuit de betaalbare voorraad. Dit zijn huizen waarvoor Alwel kooprecht heeft (Koopgarant).

De totale terugkoop via Koopgarant bedraagt 50 huizen. We hebben 19 huizen weer in de huur opgenomen en 9 huizen hebben we doorverkocht met Koopgarant. De afspraak om dergelijke huizen in de verhuur te brengen en door te verkopen in Koopgarant is alleen in Breda van toepassing, en dan alleen in bepaalde wijken. De overige teruggekochte huizen hebben we verkocht.

## 2.6 Verkoop van huizen

In ons bestaand bezit verkopen we zo beperkt mogelijk woningen. De woningen die we verkopen, passen op lange termijn niet in onze portefeuillestrategie. In Oosterhout hebben we een complex woningen verkocht aan collegacorporatie Thuisvester.

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

Gemeente	Totaal aantal geplande verkopen	Aantal verkocht
Breda	86	Totaal aantal verkopen 86: waarvan 76 complexmatig in Oosterhout, 3 doorverkopen uit Koopgarant en 7 mutatie huurder
Etten-Leur	16	Totaal aantal verkopen 25: waarvan 8 doorverkopen uit Koopgarant en 17 mutatie huurder
Roosendaal	35	Totaal aantal verkopen 30: waarvan 11 doorverkopen uit Koopgarant 19 mutatie huurder
Alwel diensten	8	Totaal aantal verkopen 3: waarvan 3 doorverkopen uit Koopgarant

In 2019 hebben we een geheel complex in Oosterhout verkocht. Dit betrof 76 appartementen en deze zijn in bovenstaand overzicht verantwoord onder de gemeente Breda.

Vanwege de grote vraag naar betaalbare huurwoningen in Breda en Roosendaal verkopen we zeer beperkt uit ons bestaand bezit. De huizen die we verkopen zijn afkomstig uit complexen waar we nog minimaal bezit hebben en daarom het uitpondscenario doorzetten tot het gehele complex verkocht is. We verkochten daarom 7 reguliere woningen in Breda en 19 in Roosendaal die we daadwerkelijk in eigendom hebben overgedragen. Dit staat los van de aan- en verkoop van reguliere Koopgarantwoningen.

Vanwege de grote vraag naar betaalbare huurwoningen in Etten-Leur verkopen we zeer beperkt uit ons bestaand bezit. Dit jaar zagen we veel eenheden uit koopgarant aangeboden worden, die we ook hebben doorverkocht. Daarnaast hebben we een aantal Koopgarantwoningen teruggekocht en deze weer regulier doorverkocht.

Eind 2019 besloten we om in Etten-Leur de dure huur boven € 1.000,- te verkopen. Het gaat om ongeveer 130 woningen. Dit effectueren we de komende jaren.

Vanuit Alwel diensten zijn 3 eenheden verkocht. Dit betroffen Koopgarantwoningen die waren aangekocht (1 in 2018 en 2 in 2019) en vervolgens regulier zijn verkocht.

## 2.7 Toevoegen WSG-bezit in Roosendaal

In 2018 is na een langjarig en intensief proces een oplossing gekomen voor de nagenoeg failliete collegacorporatie WSG. Een goede oplossing was nodig om de honderden huurders van WSG in Roosendaal continuïteit te bieden. Alwel heeft in samenwerking met 7 andere regiocorporaties het vastgoed en een deel van de bijbehorende financiering overgenomen en heeft daarmee een oplossing geboden voor dit langlopende vraagstuk. Daarnaast was nog een aanvullende saneringsbijdrage nodig waar alle corporaties aan in Nederland aan hebben bijgedragen.

In 2019 zijn de woningen feitelijk overgedragen en hebben we de relatie met de bewoners overgenomen, achterstallig onderhoud opgepakt en daar waar nodig zorg en aandacht geboden die WSG niet meer kon bieden. De dienstverlening aan deze bewoners is op het niveau gebracht zoals bij Alwel gebruikelijk en daarmee zijn de complexen voorzien van een complexbeheerder en woonconsulenten.

### 3. We hebben duurzame huizen die goed zijn onderhouden

Onze huizen zijn goed onderhouden en dat willen we zo houden. We investeren daarom in onderhoud en maken onze huizen duurzaam en toekomstbestendig. Als maatschappelijke organisatie voelen we ons medeverantwoordelijk om bij te dragen aan de klimaatdoelstellingen. Vanuit de overheid zijn er afspraken gemaakt dat in 2050 de woningvoorraad van Nederlandse woningcorporaties CO<sup>2</sup>-neutraal moet zijn. Een ambitieus plan.

Energiezuinig wonen staat al zo'n tien jaar op onze agenda. We hebben veel voorbeelden waarbij we al kozen voor het verduurzamen van onze huizen. Tijdens een renovatie nemen we bijvoorbeeld direct maatregelen om een huis energiezuiniger te maken. Het verlagen van woonlasten en het verbeteren van wooncomfort zijn daarbij mooi meegenomen. Toch is dit alles niet voldoende om het gestelde doel te behalen. We moeten versnellen in het realiseren van de verduurzamingsopgave.

**We investeren in duurzaamheidsmaatregelen, zodat in 2019 de energie-index van al onze huizen richting 1,5 gaat. Dat is gemiddeld label C.**

#### 3.1 Duurzaamheidsambitie

Bij het realiseren van onze duurzaamheidsambitie hanteren we drie strategische lijnen:

- Reduceren van de warmtevraag van de woning.
- Verduurzamen van de warmtevraag van de woning.
- Reduceren en verduurzamen van de elektriciteitsvraag van de woning.

In 2019 stelden we ons duurzaamheidsbeleid en daaruit voortkomend het plan van aanpak vast, waarin we streven naar een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2050. Het tussendoel is 49% CO<sub>2</sub>-reductie in 2030 ten opzichte van 1990.

De versnelling van onze duurzaamheidsambitie is verwerkt in de begroting van 2020.

De vertaling in een gemiddelde maximale CO<sub>2</sub>-uitstoot per corporatiewoning moet nog worden gemaakt. In de Aedes benchmark 2018 prestatievelde duurzaamheid is de CO<sub>2</sub>-uitstoot bij Alwel 19,2 kg/m<sup>2</sup> per verhuureenheid, het gemiddelde van de benchmark is 21,4 kg/m<sup>2</sup> per verhuureenheid.

#### 3.2 Plan van aanpak

Het plan van aanpak hebben we samen met huurdersorganisaties opgesteld, waarin we aangeven hoe we langs drie programma's en zes randvoorwaarden de verduurzaming van ons bezit oppakken. In dit proces schakelen we steeds tussen interne en externe stakeholders om tot een gezamenlijk gedragen aanpak en uitvoering te komen, waarbij we inzichtelijk hebben gemaakt wie eigenaar is van welke actie. We monitoren maandelijks of alles conform planning gaat.

De drie programmalijnen die we hebben vastgesteld:

- 500 woningen verduurzamen per jaar
- duurzame mutatie
- beïnvloeden (duurzaam) bewonersgedrag en energiekosten

De randvoorwaarden zijn: data en systemen, participatie en communicatie, organisatie en ontwikkeling, externe afspraken, strategie en financiën.

We constateren dat participatie, communicatie en beïnvloeding van bewonersgedrag nog aandacht behoeft. Onze aandacht ging eerst uit naar het onderzoeken van wat bewoners zelf al op het gebied van duurzaamheid ondernamen. Dit hebben we middels ons huurderspanel onderzocht.



Voorheen waren renovatieprojecten een redelijk autonoom proces met beperkte kaders en impact voor de omgeving van het project. De aanpak van de CO<sub>2</sub>-reductie vindt op diverse niveaus plaats, wat meer kaders voor een project oplevert dan voorheen. Bewoners zullen meedoen in de besluitvorming rondom de CO<sub>2</sub>-reductie/verduurzaming. We voeren een renovatie met het aanbrengen van energetische pakketten alleen door wanneer bewoners erachter staan.

## Opleveren 500 verduurzaamde woningen per jaar via renovatie

Verduurzamen doen we in ieder geval als we onderhoud uitvoeren. Dat doen we door huizen 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 de opwek van warmte in het huis geen CO<sub>2</sub> wordt geproduceerd.

We hebben hiermee een flinke start gemaakt, zowel in duurzame mutaties als 'van het gas af'.

### Duurzame mutatie

De programmaliijn duurzame mutatie vloeit voort uit de beleidsdoelstelling verduurzamen warmtevraag van de woningen. Zoveel mogelijk kookfuncties worden geëlektrificeerd daar waar deze nu nog op aardgas zijn aangesloten. Qua klimaatadaptatiemaatregelen onderzoeken we de mogelijkheid van het verwijderen van stoeptegels voor groen en het vervangen van schuttingen door hagen.

### Beïnvloeden (duurzaam) bewonersgedrag en energiekosten

Hieronder verstaan we het geven van voorlichting over gewenst gedrag dat past bij het energieconcept van de woning en om het huishoudelijk energieverbruik te verlagen. Een nieuwe installatietechniek in de woning vraagt vaak ook ander gedrag van de huurder.

### Breda

Doelstelling	Status
Op 80 huizen en drie hoge gebouwen leggen we zonnepanelen. We bepalen later de locaties.	In Geeren - Zuid zijn op 7 woningen PV panelen geplaatst op verzoek van de huurder. De 5 Roeselareflats zijn allen voorzien van zonnepanelen. Dit betreft in totaal 300 appartementen.
We bekijken in Geeren Zuid de mogelijkheden om op hoogbouwcomplexen zonnepanelen te plaatsen.	Eén complex in Geeren-Zuid, Buurthuis Ons is voorzien van zonnepanelen.
We verwijderen 82 warmwatertoestellen in Biesdonk en sluiten deze huizen aan op de stadsverwarming.	Het is door capaciteitsproblemen bij Ennatuurlijk niet gelukt om hierover in 2019 afspraken te maken.
We bieden 434 huishoudens in Biesdonk aan om hun gasaansluiting af te sluiten, zodat ze elektrisch gaan koken in plaats van op gas. Omdat zij al aangesloten zijn op stadsverwarming, worden deze huizen gasloos.	De aanbieding is uitgesteld naar 2019, omdat dit project samenhangt met de doelstelling van het verwijderen van 82 warmtetoestellen in Biesdonk.
We vervangen 44 open verbrandingstoestellen door gesloten systemen.	Er zijn bij 39 woningen open verbrandingstoestellen geconstateerd. Bij 18 huizen hebben we dit aangepast. Om overlast te beperken is in het voorjaar van 2019 bij vier woningen (Teteringen) de installatie aangepast in combinatie met de renovatie. De installaties van 17 woningen in Biesdonk zouden in 2019 worden aangepast in combinatie met het project

gasloos/Ennatuurlijk, maar dit is door Ennatuurlijk uitgesteld.

## Etten-Leur

Doelstelling	Status
Op 60 huizen en twee flats (of andere hoge gebouwen) leggen we zonnepanelen. We bepalen later de locaties.	Er zijn nog geen individuele woningen voorzien van zonnepanelen. Er zijn 3 hoogbouwcomplexen voorzien van zonnepanelen: Het Turfschip, De Wissel en De Twee Bellen.
Bij het groot onderhoud aan de Orgelhof (26 huizen) in Grauwe Polder nemen we energetische maatregelen om de huizen te verduurzamen.	Dit hebben we in 2019 opgeleverd.
We bereiden ons voor in de wijk Grauwe Polder waar we in 2020/2021 67 huizen willen renoveren en waar mogelijk verduurzamen.	Na het starten van de voorbereidingen zijn we tot het voortschrijdend inzicht gekomen dat we deze huizen alleen als planmatig onderhoud aanpakken.

## Roosendaal

Doelstelling	Status
Op 60 huizen en twee flats (of andere hoge gebouwen) leggen we zonnepanelen. We bepalen later de locaties.	Er zijn nog geen individuele woningen voorzien van zonnepanelen. Er zijn 4 hoogbouwcomplexen voorzien van zonnepanelen: Beetslaan, Van Gilselaan, onze Alwel Academie en ons kantoor in Roosendaal.
We bieden 50 sets zonnepanelen aan bewoners van eengezinshuizen aan.	Dit is nog niet opgepakt.
We onderzoeken of we huizen kunnen aansluiten op het stadsverwarmingsnetwerk van de DER.	Het onderzoek loopt nog.

We hebben in 2019 in totaal 627 huizen van HR++ glas voorzien bij geplande schilderbeurten.

### 3.3 Goed onderhoud

Goed onderhoud betekent voor ons dat we streven naar huizen die energiezuinig en duurzaam zijn. Natuurlijk voldoet ons onderhoud ook aan de normen voor veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid.

Voor 2019 stelden we ons ten doel groot onderhoud en verduurzaming van meer dan 1.100 huizen voor te bereiden. Bij ongeveer 350 huizen zijn we daadwerkelijk gestart met de renovatie. Ook hebben we een start gemaakt met het nieuw vormgeven van ons onderhoudsbeleid. We constateerden dat het planmatig onderhoud, dagelijks onderhoud en contractonderhoud enigszins door elkaar liepen. We werken daarom aan een integraal onderhoudsbeleid.

Er is een overlap tussen de tabellen uit deze paragraaf en de tabellen uit paragraaf 3.2. Dat komt omdat we per project kijken of we tijdens het uitvoeren van groot onderhoud / renovatie ook een verduurzamingslag kunnen maken.

## Breda

Naam project	Aantal huizen	Labelstap	Status
<b>Opgeleverd:</b>			
Princenhage	21	van D/C naar A	Zie hieronder.
<b>Totaal:</b>	<b>0</b>		
<b>In uitvoering:</b>			
Princenhage	51	van D/C naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 51 grondgebonden huizen. Status: de uitvoering zou in 2018 starten, maar dit is in verband met de aanwezigheid van huismussen doorgeschoven naar 2019. 21 van de 53 woningen waren in 2019 gereed.
Groot onderhoud IJpelaarflats	164	van D naar A	De flats Risaliet, Buitenust, Voorburg en Donjon in IJpelaar onderhouden en verduurzamen we in 2019. Voorbereidingen zijn begonnen.
Renovatie Liniekwartier Zuid	134	van E/D naar B/A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 138 grondgebonden huizen in Linie. In 2019 en 2020 voeren we dit uit. Voorbereidingen zijn begonnen.
<b>In voorbereiding:</b>	<b>446</b>		
Aardrijk	52	geen	Op verzoek van de bewoners onderzoeken we of aansluiting op stadsverwarming mogelijk is.
Gageldonk	93	fase 1: geen fase 2: van C naar B	De huizen van fase 1 en 2 synchroniseren we zoveel als mogelijk voor wat betreft de duurzaamheidsingreep.
Middellaan	215	van E naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 215 appartementen door middel van aansluiting op het warmtenetwerk van Ennatuurlijk.
VvE Klaverweide	39 (48)	van E naar A	Verduurzaming van de galerijflat met 48 woningen. Alwel heeft 39 van deze woningen in bezit, de overige 9 woningen zijn in particulier bezit. Het initiatief moet dus met name binnen de VvE gedragen worden en de besluitvorming zal vanuit de VvE moeten gebeuren.
VvE Vuchtstraat	38	van E naar A	Verduurzaming van de galerijflat. Alwel heeft 38 van deze woningen in bezit, de overige woningen in particulier bezit. Het initiatief moet dus met name binnen de VvE gedragen worden en de besluitvorming zal vanuit de VvE moeten gebeuren.

## Etten-Leur

Naam project	Aantal huizen	Labelstap	Status
<b>Opgeleverd:</b>			
Orgelhof	26	van C naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 24 grondgebonden huizen in Grauwe Polder (Cellostraat, Klaroenring en Orgelhof). Status: opgeleverd.
<b>Totaal:</b>	<b>26</b>		
<b>In voorbereiding:</b>			
Groot onderhoud/renovatie Vioolstraat	67		Door voortschrijdend inzicht is gekozen voor planmatig onderhoud.
De Grient	117	van C naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 59 grondgebonden huizen in De Grient fase 1 (Dasseburcht, Wildbaan en Hazeleger) en 58 grondgebonden huizen in fase 2 (Marterhof, Reedonk, Welpepad en Wildbaan)

## Roosendaal

Naam project	Aantal huizen	Labelstap	Status
<b>Opgeleverd:</b>			
Groot onderhoud Westrand 307-308	130	van D/C naar B	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van twee complexen aan de Burgemeester Freijterslaan, Jan Vermeerlaan en Petrus Dondersstraat.
Beneluxflat	88		De constructieve gebreken waren al in 2018 afgerond. De werkzaamheden aan het trappenhuis en de zijgevels zijn in het tweede kwartaal 2019 afgerond.
<b>Totaal:</b>	<b>218</b>		
<b>In voorbereiding:</b>			
Langdonk	577	naar label A	Vorbereiden van groot onderhoud en verduurzaming. We zijn van plan om van 2021 tot 2023 meer dan 500 huizen te renoveren en verduurzamen.
Wouw / Boterstraat	10	n.v.t.	Renoveren van de standplaatsen voor woonwagens. Plan van aanpak wordt met de gemeente bepaald.
Groot onderhoud Westrand 305	48	van D/C naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van twee complexen aan de Burgemeester Freijterslaan en Jan Vermeerlaan.

Woningen Laan van België 57-67	6	n.t.b.	Vorbereiding noodzakelijk groot onderhoud (metselwerk) en verduurzaming.
Pater Damiaanstraat	28	van D/C naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming.

## 4. We vragen huren die huurders kunnen betalen

We zijn er voor mensen met een laag inkomen. Onze huizen zijn dan ook betaalbaar en dat houden we zo. Dat staat bij ons met stip op nummer één. De afgelopen jaren hebben we de huren ook deels naar beneden aangepast. De meeste huren laten we slechts met inflatie stijgen. We zorgen dat nieuwe huurders passende en betaalbare huizen krijgen toegewezen. Mocht een huurder toch in de knel komen bij het betalen van de huur, grijpen we snel in. Dit doen we door de huurder persoonlijk te benaderen en afspraken te maken, zodat er geen grotere achterstanden ontstaan.

Beperkte jaarlijkse huurverhoging houdt huren betaalbaar. In de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties maken we afspraken over het aantal betaalbare huizen per gemeente.

**We stemmen ons huurbeleid af op de betaalbaarheid van woonlasten van onze (toekomstige) huurders, zodat we huren vragen die onze (toekomstige) huurders kunnen betalen.**

### 4.1 Effectief huurbeleid

Samengevat komt ons huurbeleid neer op het uitvoeren van een inflatievolgende huurverhoging en het per huurcategorie aftoppen van de huren, waarbij we maatwerk toepassen waar dat nodig is. Daardoor kunnen er lokaal andere keuzes gemaakt worden.

#### Inflatievolgende huurverhoging

**De huurverhoging voor de huizen in de sociale prijsklasse is inflatievolgend, zodat we de huurprijs zo minimaal mogelijk verhogen.**

We voeren langjarig een inflatievolgende huurverhoging voor ons totale DAEB-bezit. In 2019 hebben we dit doorgevoerd met het inflatiepercentage 1,6% voor al onze woningen met een huurprijs tot € 875,-. Daarboven hebben we inflatie + 0,5% gevraagd.

#### Aftoppen van de huren per huurcategorie

Om het aantal benodigde huizen volgens de prestatieafspraken te houden of behalen, toppen we per huurcategorie de huren af. We hebben van de 1.776 mutatiewoningen 10 % afgetopt.

#### Maatwerk op huurbeleid

We willen geen verdere stijging van problematische schulden. Daarom lossen we betalingsproblemen zoveel mogelijk op met effectieve en preventieve maatregelen zoals 'Vroeg erop af' in Breda, Etten-Leurse Kracht en Vroegsignalering in Roosendaal.

We zijn per 1 januari 2020 met een pilot in Hoge Vucht gestart. Hierin passen we de huurprijzen en spelregels woonruimteverdeling aan om meer differentiatie in Hoge Vucht te krijgen.

### 4.2 Voorkomen en oplossen van huurachterstanden met brede woonlastenaanpak

**We begeleiden huurders met betalingsproblemen en leveren effectief maatwerk als dat nodig is, zodat we zo min mogelijk huisuitzettingen door huurachterstand hebben.**

## Huurachterstanden

Door een intensieve aanpak proberen we huurachterstanden te voorkomen. Dit doen we door 'Vroeg erop af' rondom vroegsignalering, waaraan we in Breda al deelnamen. In 2020 breiden we dit uit naar andere gemeenten. We werken hierbij 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. We zitten kort op de achterstanden en benaderen de bewoners (na een aanmaning) persoonlijk. We bieden betalingsregelingen aan, schakelen budgetcoaches in en verwijzen naar schuldhulpverlening. Wanneer we bij de bewoner thuis signaleren dat hij in de knel dreigt te komen, gaan we ook aan de slag. Ook zetten we in Breda en Etten-Leur tools in rondom budgetcoaching, samen met de gemeente en maatschappelijke partners.

Voor 2019 stelden we ons ten doel de huurachterstanden voor zittende huurders terug te brengen:

	2019	2018
Breda	1%	0,8%
Etten-Leur	0,76%	0,8%
Roosendaal	1,03%	1%

De totale huurachterstand (zittende en vertrokken huurders) bedraagt 1,7% (2018: 1,78%).

## Huisuitzettingen

We streven naar zo min mogelijk huisuitzettingen door betalingsachterstanden. In het geval van het kweken van hennep (of andere criminele activiteiten) hanteren we een zero tolerance beleid.

Aantal huisuitzettingen in 2019:

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal
Huur	5	2	15
Huur en overlast	2	1	6
Huur en woonfraude	0	2	2
<b>Totaal</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>23</b>

Het aantal aanzeggingen ontruiming die een relatie heeft met huurachterstand is in alle vestigingen gedaald. Het daadwerkelijk aantal ontruiming met als reden huurachterstand is in Breda gehalveerd (2018: 14). In Etten-Leur en Roosendaal zien we een stijging hiervan. Er waren vijf ontruiming in Etten-Leur in 2019 (2018: 3). In Roosendaal waren het er 23 in 2019 (2018: 19). Met name in Roosendaal zien we nog steeds een zorgelijke betaalproblematiek onder huurders.

In 2019 hebben we samen met de gemeente Breda en Laurentius een actieonderzoek ontruimde huishoudens uitgevoerd. We hebben zes verhalen opgehaald die we met interne en externe stakeholders hebben gereflecteerd om te bepalen waar in het proces verbeteringen kunnen plaatsvinden. We proberen ontruiming op basis van huurachterstand zoveel mogelijk te vermijden.

## Overlast

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.

Op de vestiging Breda hebben medewerkers aangegeven zich steeds vaker onveilig te voelen in situaties met huurders. Enerzijds komt dit doordat we vaker verward gedrag meemaken en anderzijds komen we soms ook criminaliteit tegen in of rondom onze huizen.

## Woonfraude en veiligheid

Crimineel en ondermijnd gedrag in onze huizen wordt een steeds belangrijker thema, vaak gecombineerd met vormen van woonfraude. We kregen steeds vaker te maken met incidenten in voornamelijk Breda, waarbij de burgemeester besloot enkele woningen te sluiten vanwege de aanwezigheid van drugs en/of vuurwapens. We nemen onze verantwoordelijkheid voor het agenderen van problematiek en voor de aanpak van woonfraude, en zorgen ervoor dat we proactiever aan de slag kunnen.

We hebben voorbereidingen getroffen voor het opstellen van convenanten met de gemeente. In deze convenanten leggen we gegevensuitwisseling tussen partijen vast met als doel woonfraude integraal aan te kunnen pakken.

Sinds het voorjaar van 2019 hebben we een medewerker woonfraude en veiligheid. We zijn aan de slag met een nieuw beleid op deze thema's, waarbij we intensiever gaan samenwerken met de gemeente en de politie. Ook hebben we ingezet op kennis en kunde van medewerkers, zoals opleiding, workshop ondermijning, training en het volgen van een seminar woonfraude. De inzet op woonfraude en veiligheid heeft hiermee een structureler karakter gekregen.



## 5. We zijn zichtbaar in straten, buurten en wijken

We zijn een buurtcorporatie. Onze aanwezigheid en zichtbaarheid in de wijken vinden onze huurders en partners belangrijk. We werken in Breda, Etten-Leur en Roosendaal vanuit onze vestigingen en wijklocaties van sociaal beheerders. Daardoor zijn we lokaal aanspreekbaar. Een huis staat voor ons symbool voor fijn wonen. Een plek waar je je thuis voelt. Helaas zien we dat er achter de voordeuren steeds meer problemen zijn. Dat vraagt zorg en aandacht van ons en van onze partners in de wijk. We moeten goed blijven samenwerken. Samen met onze partners en bewoners werken we aan fijn wonen in onze buurten en wijken. Onze focus ligt op verbetering van de woon- en leefsituaties op plekken waar dat nodig is.

**We investeren in de kwaliteit en veiligheid van de woon- en leefomgeving van onze huurders, zodat we de achteruitgang in enkele van onze buurten stoppen.**

### 5.1 Werken met wijkvisies

We werken met wijkvisies om onze strategische doelen op het gebied van wijkontwikkeling en vastgoedsturing te realiseren.

#### Breda

Eind 2019 zijn we gestart met het opstellen van de buurtvisies voor Breda. In totaal wordt er voor 10 buurten een visie opgesteld.

#### Etten-Leur

We hebben in de loop van 2019 wijkvisies opgesteld voor Etten-Leur. In totaal is er voor 12 wijken een visie opgesteld die we gebruiken om de sturing op onze wijkopgave te vergroten.

Een volgende fase is de afstemming met de gemeente. Voor Alwel gebruiken we deze om onze inzet te verdelen over de verschillende wijken op basis van wat nodig is. Hiervoor worden ook in verschillende wijken activiteiten opgezet en uitgevoerd, op basis van wijkagenda's.

In Centrum West zijn we verder gegaan met het project Wonen met Gemak. Samen met bewoners willen we het gebruik van de woning in beeld brengen en bekijken waar mogelijke verbeterpunten liggen om langer zelfstandig thuis te wonen, maar er is hiervoor weinig animo. We kijken samen met de gemeente naar alternatieven.

#### Roosendaal

Met de vitaliteitskaarten die in Roosendaal sinds 2014 gebruikt worden, is in één oogopslag te zien hoe vitaal een wijk, buurt op dorp is. Met deze belangrijke bouwsteen stellen we onze visie op de wijken op. Deze zijn in 2018 vastgesteld. In het eerste kwartaal van 2019 hebben we deze visies geladen en vertaald richting medewerkers van de gebiedsteams, en getoetst bij de gemeente en wijkpartners. Ook hebben we in 2019 een start gemaakt met gezamenlijke speerpunten in wijken en buurten.

### 5.2 Werken vanuit de wijk

We werken vanuit diverse locaties in de wijk. We zijn hierdoor laagdrempelig en dichtbij voor bewoners en netwerkpartners. Deze plekken zijn geschikt om elkaar te ontmoeten en om samen te werken.

## Breda

In Breda zijn we op 11 plekken in de wijken vertegenwoordigd. Dat kan in de vorm van een huismeesterkantoor zijn of een gezamenlijk wijkkantoor met andere partijen.

In de Heksenwiellaan waren we van plan om een algemene ruimte van een woonzorgcomplex te verbouwen om een multifunctionele ruimte te creëren die gebruikt wordt als aanlandplek voor professionals en als ontmoetingsplek voor bewoners van Haage Beemden. Dit wordt nog niet gerealiseerd. De kosten zijn te hoog en de aanmeldingen te laag. De algemene ruimte hebben we een grote opknappbeurt gegeven en we hebben onderhoud gepleegd.

## Etten-Leur

We beoogden door de inzet van sociaal beheerders en 2 extra fte vakmannen voor het serviceonderhoud (vanuit de fusiemeerwaarde, zie ook paragraaf 1.7) het aantal medewerkers dat bewonerscontacten in de wijken heeft in 2018 te vergroten. Hiermee zijn we meer aanwezig in de wijk, verbeteren we de dienstverlening en pikken we signalen van bewoners sneller op. Dit is in september 2019 van start gegaan. De eerste signalen zijn positief, zowel vanuit huurders als vanuit Alwel.

## Roosendaal

In Roosendaal werken we vanuit verschillende locaties in de wijken en buurten, zoals wijk- en buurthuizen, ontmoetingsruimten en andere logische plaatsen waar bewoners samenkomen.

We zijn met de inzet van sociaal beheerders en 2 extra fte vakmannen voor het serviceonderhoud zichtbaarder in de wijken.

## 5.3 Zeggenschap en participatie van bewoners

We zoeken actief de samenwerking met bewoners en professionals in de wijken, steeds vaker ook op buurt-, straat- of complexniveau. We stimuleren en faciliteren bewonersinitiatieven. We doen dit onder andere door het beschikbaar stellen van buurtbudgetten. 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.

## Breda

We zien dat bewoners steeds meer vertrouwen krijgen in de netwerkpartners in wijk en buurt door laagdrempeligheid, maar ook doordat de partners elkaar onderling beter kennen. Bewoners zijn meer betrokken bij hun woongebouw en/of straat, dat verbetert de leefbaarheid aantoonbaar. Bewoners weten dat we bewonersinitiatieven op dit gebied stimuleren en weten ons inmiddels te vinden. Ook zijn er gezamenlijke spreekuren in diverse wijken waar bewoners terecht kunnen.

Bewoners hebben onder andere veel invloed gehad op het project in Linie. Ook hebben bewoners meegedacht over de invulling van de groenstroken bij Moerwijkzicht. Ook is meegedacht over zorgvrijstaat Haage Beemden.

## Etten-Leur

Participatie geven we ook vorm tijdens het voorbereiden van groot onderhoud. We betrekken bewoners in een vroeg stadium en maken samen met hen de plannen concreet, zoals gebeurd is bij de Van 't Hoffstraat. Hier hebben we samen met bewoners gekeken naar de mogelijkheden van sloop en renovatie.

De gemeente Etten-Leur loopt voorop met een pilotparticipatie bij nieuwbouw. Hierbij worden bewoners actief gevraagd om mee te denken en omwonenden bevraagd naar de nieuwbouw en hoe zij de invulling zien. In 2019 hadden we daartoe een drietal projecten, te weten Kompas, Van 't Hoffstraat en Kloostervelden.

## Roosendaal

In de Josephwijk in Burgerhout werken we intensief samen met de bewoners. Er is veel draagvlak voor de sloop en vervangende nieuwbouw. De participatie in deze buurt is hoog door de inzet van een actieve meedenkgroep, bestaande uit bewoners die ondersteund werden door een adviesbureau. Ook is er een leefbaarheidsteam opgezet.

### 5.4 Huurdersverenigingen

We hebben met de drie overkoepelende huurdersverenigingen in 2019 gesproken over de begroting, jaarplannen, het duurzaamheidsbeleid en de warmtewet, en de gevolgen voor de afrekening van de servicekosten. Ook is gezamenlijk een bijeenkomst bijgewoond van Klik voor Wonen.

Verder hebben in 2019 vier voorzittersoverleggen plaatsgevonden waarbij onder andere de volgende onderwerpen aan de orde zijn gekomen: voortgang fusieafspraken, huurverhoging 2019, duurzaamheid en duurzaamheidsbeleid, criminaliteit en woonfraude in woningbezit Alwel, Agpo Ferrolli cv-ketels, actualiteiten met betrekking tot de volkshuisvesting, toenemende lastenverzwaring Alwel, visitatie en begroting en jaarplan 2020.

Aan alle drie de huurdersverenigingen zijn in 2019 over de volgende onderwerpen adviesaanvragen verstuurd: duurzaamheidsbeleid en huuraanpassing 2019. De Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda (CHAB) heeft een advies uitgebracht inzake het streefhuurbeleid Studentenhuisvesting Breda. HBV Etten-Leur heeft verder nog een advies uitgebracht inzake verkoop van de dure woningen in Alwel Diensten B.V. De Huurdersadviesraad Roosendaal (HAR) heeft een zienswijze afgegeven met betrekking tot de fusie tussen Stichting Alwel en Alwel Makelaardij B.V.

#### Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda

De CHAB is de overkoepelende huurders-belangenvereniging voor alle huurders van woningen van Alwel vestiging Breda. De CHAB bestaat uit het bestuur en de VerenigingsRaad (VR). In 2019 is het bestuur van de CHAB uitgebreid met één lid. Het bestuur telt nu vier leden. In de VR zijn ongeveer 20 actieve huurdersbelangencommissies vertegenwoordigd. Het bestuur van de CHAB participeert in het bestuurlijk overleg met de gemeente en de drie Bredase corporaties.

In 2019 vonden er vier reguliere vergaderingen tussen de CHAB en Alwel plaats. Besproken onderwerpen waren onder andere: nieuwbouwplannen, duurzaamheid, inzet fusiebudget, (compensatie) servicekosten, indeling gebiedsteam Alwel Breda, huurverhoging, (fraude) Klik voor Wonen, aanpassing procedure huurincasso, scootmobielruimtes, (afrekening) warmtelevering, woonfraude en veiligheid, project 'de vervuiler betaalt', schoonmaak/groenonderhoud, klantdienstverlening, spraakmakende cv-ketels en onderhoud. Het bestuur van de CHAB is regelmatig uitgenodigd bij de vestigingsbijeenkomsten. Vertegenwoordigers van Alwel zijn aanwezig geweest bij de bijeenkomsten van de VR.

#### Huurdersbelangenvereniging Etten-Leur

Huurdersbelangenvereniging Etten-Leur (HBV) bestaat uit de Huurdersraad en een aantal taakvrijwilligers, en is het overkoepelende orgaan voor 23 actieve bewonerscommissies van Alwel in Etten-Leur. De Huurdersraad houdt zich bezig met inhoudelijk (advies)werk. De Huurdersraad verzorgt het inhoudelijke overleg met de corporatie en eventueel andere instanties (zoals de gemeente), informeert, raadpleegt, adviseert en ondersteunt de bewonerscommissies en huurders, geeft adviezen aan Alwel, de gemeente en, indien nodig, andere instanties.

In 2019 vonden vier reguliere overleggen tussen HBV Etten-Leur en Alwel plaats. Ook vonden in het Huurdershuis maandelijks tussen de HBV en Alwel informele koffiegesprekken plaats. Tijdens de reguliere overleggen kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan de orde: diverse vastgoedprojecten, ervaring maatwerkadviseur, inzet fusiebudget, duurzaamheid, (fraude) Klik voor Wonen, klantdienstverlening, Alwel Diensten, klachtenprocedure, huurverhoging/-aanpassing/-korting, Etten-Leurse Kracht (ELK), prestatieafspraken met de gemeente, vereenvoudiging nevenstructuur Alwel, verkoop woningen, serviceonderhoud, kwaliteitscontrole en optiemodel woningen Etten-Leur.

## Huurdersadviesraad Roosendaal

Alwel telt in Roosendaal vier huurdersverenigingen die in totaal uit 24 huurdersbelangencommissies bestaan. De Huurdersadviesraad (HAR) is het overkoepelende huurdersorgaan. De HAR is volwaardig gesprekspartner in het bestuurlijk overleg met de gemeente en Alwel.

In 2019 vonden vier reguliere vergaderingen tussen de HAR en Alwel plaats. Hierin zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken: inzet fusiemeerwaarde, huurverhoging, duurzaamheid, klantdienstverlening, sloop en renovatie St. Josephwijk, groot onderhoud Langdonk, overlast verwarde personen, woonfraude en veiligheid, visitatie, woningmarktonderzoek Rigo en inkomensgrenzen sociale huurwoningen.

## 5.5 Aan de slag in de wijken

We zijn al jaren goed zichtbaar in onze wijken en buurten. Ook in 2019 zijn we dat geweest. Per stad hebben we een leefbaarheidsbudget. De focus ligt op verbetering van de woon- en leefsituaties op plekken waar dat nodig is.

### Breda

We richten ons al jaren op de vooruitgang van een aantal wijken waar extra aandacht voor nodig is. Dit betreft Geeren Zuid en Biesdonk in Hoge Vucht, Linie, Schorsmolen/Fellenoord aan de rand van het centrum en Kesteren in Haagse Beemden.

Centraal hierbij staat het echte verbinding maken met bewoners in deze wijken, met name met actieve bewoners die zich inzetten voor hun buurt of complex. Dit kost wellicht meer tijd, maar het levert ook meer op. Ook zien we dat er meer hulp- en zorgvragen vanuit bewoners zijn. Deze pakken we samen met onze netwerkpartners op. Steeds vaker werken we in zogenaamde wijkwerkplekken met netwerkorganisaties zoals Zorg voor Elkaar Breda. Deze wijkwerkplekken fungeren ook als ontmoetingsplekken.

### Hoge Vucht, Geeren Zuid en Biesdonk

In Geeren Zuid is relatief veel overlast van jeugd. We hebben dit samen met de gemeente en onze andere wijkpartners op de agenda gezet. Ouders van de jongeren die overlast veroorzaken worden door de gemeente aangesproken. Met oud en nieuw hebben we beveiliging ingehuurd in en rondom onze eigen woongebouwen. Dat bleek ook nodig, er was veel overlast.

We hebben in 2019 de wijkaanpak nieuw leven ingeblazen. De netwerksamenwerking wordt herijkt.

De ingrijpende renovatie van complex Moerwijkzicht (241 woningen) heeft een Europese prijs gewonnen in de categorie 'Toonaangevende innovatie, vertegenwoordigers van een eerlijke energietransitie'. Tijdens de renovatie werd nauw samengewerkt met de bewoners in de flat. Met de bewonersbelangencommissie is regelmatig contact over de samenwerking op het gebied van leefbaarheidsactiviteiten.

Naast de aanpak van de atriums in complex Gerrit Rietveldplein zijn er voorbereidende werkzaamheden voor een schootmobielstalling buiten het complex getroffen.

De pilot zonnepanelen in deelplan 5 (Geeren Zuid) is succesvol. Ongeveer 40 adressen hebben meegedaan met de pilot, met dank aan enkele ambassadeurs (bewoners).

In Geeren Zuid en Biesdonk is het project 'de vervuiler betaalt' uitgerold. Dit resulteert in een zichtbaar schonere leefomgeving.

Sociaal en fysiek beheer in Biesdonk blijft ook onze aandacht hebben. Er is relatief veel woonoverlast. In 2019 is gestart met de aanpak van een brandgangen. Verder zijn in Biesdonk een reeks huisbezoeken gedaan bij senioren.

De vijf flats aan de Roeselarestraat blijven opgeschaalde aandacht en focus krijgen. Aanleiding hiertoe waren de eerdere incidenten in 2018. In 2019 hebben we met alle nieuwe kandidaten van de studio's kennismakingsgesprekken gevoerd. De intensivering van het sociaal beheer en met name de zero tolerance policy ten aanzien van overlast en ongewenst gedrag hebben ertoe geleid dat de leefbaarheid in het complex is verbeterd, aldus de bewonersgroep.

Verder is in 2019 met de bewonersgroep afgesproken dat zij de mogelijkheid krijgen om een bewonersruimte tot hun beschikking krijgen die zij naar eigen wens kunnen inzetten voor bewonersactiviteiten. De uitvoering hiervan staat gepland voor 2020.

### **Linie en Doornbos**

In Linie zijn er in 2019 gesprekken geweest over het moestuinproject en het Pukplein. Met behulp van de gemeente en Gezonde Buurten heeft de buurt er de komende maanden twee mooie pleintjes bij voor ontmoeting. De Buurtsalon heeft hier weer een belangrijke rol in gespeeld, maar met name hebben betrokken buurtbewoners meegedacht en meebeeslist.

In Linie-Zuid zijn we volop bezig geweest met de voorbereidingen van de renovatie die in 2020 gaat starten als we voldoende draagvlak hebben. Diverse bewonersgroepen hebben geholpen met de planontwikkeling. Onderwerpen van gesprek waren het sociaal plan, de communicatie en techniek. Buddy to Buddy is in ons hoekpand aan de Christiaan Huygenstraat getrokken. Het pand heeft een ware metamorfose ondergaan en is steeds meer onderdeel van het plein. Vrijwilligers koppelen betrokken inwoners aan vluchtelingen.

### **Fellenoord, Schorsmolen en Haagpoort**

In deze wijken hebben we veel complexen die aandacht en intensief beheer vragen. We richten ons op veiligheid, participatie, kwetsbare bewoners en armoede. Concreet doen we dit door het faciliteren van initiatieven zoals Flat Alert, ruimte voor activiteiten zoals het maandelijks buurtontbijt, samen koken en eten, liftkoffie, inloopmomenten met netwerkpartners en het verbeteren van de woonomgeving. Gezien de intensiteit van het beheer in deze wijken houden we voorafgaand aan het tekenen van de huurovereenkomst kennismakingsgesprekken met aankomende bewoners.

### **Kesteren en Gageldonk**

In deze twee wijken van de Haagse Beemden zijn we al lang actief met intensief buurtbeheer. Samen met partners bekeken we in 2019 wat in Kesteren nodig is. Aansluitend is een aantal bewonersinitiatieven opgezet die passen bij de behoefte van deze wijk. In beide wijken blijft de fysieke omgeving onze inzet vragen. Ook in 2019 zijn er daarom met bewoners schoonmaak- en tuindagen georganiseerd.

### **Etten-Leur**

Voor heel Etten-Leur zijn een aantal projecten en activiteiten in de wijken waaraan Alwel een actieve bijdrage levert. Het gaat om Bureau Buurtbemiddeling, Budgetcoaching, Schuldhulpverlening en Etten-Leurse Kracht (ELK). Al deze projecten zijn gericht op maatwerksituaties voor inwoners in de gemeente Etten-Leur.

ELK is er juist voor huurders die 'tussen wal en schip vallen'. Soms duurt het voor huurders te lang voordat Alwel of een van de partners daadwerkelijk iets kan bieden. ELK zorgt ervoor dat huurders daardoor niet extra in de problemen komen. Dit kan door bijvoorbeeld tijdelijk de zorgverzekering te betalen. Het is in principe de bedoeling dat huurders dit terugbetalen als de kwestie is opgelost. In 2019 hebben we 6 casussen behandeld.

Buurtbemiddeling loopt goed en wordt door de mensen zelf en de instanties als succesvol betiteld. Dit is een samenwerking tussen Alwel, de gemeente en Surplus. We hebben in kaart gebracht waar buurtoverlast plaatsvindt.

In 2019 hebben we voor de gemeente Etten-Leur onze wijkvisies opgesteld. Dit geeft richting waar we in een bepaalde wijk naar toe willen gaan werken voor de toekomst. Aan de hand van deze wijkvisies

willen we verschillen op wijkniveau gaan maken, om juist die dingen in een wijk te leveren waar om gevraagd (kan) worden.

We zijn in de wijk Hooghuijs gestart met preventief onderhoud. We komen daardoor ook achter de voordeur. We lopen dan de meest gevraagde reparatieverzoeken na en knopen ook een gesprek aan met de huurders over bijvoorbeeld hoe ze de wijk ervaren en wat Alwel kan doen om het te verbeteren. We halen hiermee veel informatie op. Dit preventief onderhoud willen we in de andere wijken ook gaan voortzetten.

## Roosendaal

In 2019 hebben we onze wijkvisies met georganiseerde bewonersgroepen, gemeente en partners gedeeld en zijn we gestart met een gezamenlijke aanpak.

### Centrum

In dit gebied gaat onze aandacht voornamelijk uit naar fysieke leefbaarheid (schoon, heel en veilig) in de complexen Antoniusstede, Oliemolen, Beneluxflat, Ludwigstraat, Hofveld, Burgemeester Prinsensingel en Wilhelminastraat.

### Burgerhout

In Burgerhout kiezen we voor inzet in de Josephwijk, de Bloemenflats en de Fatimawijk. In de Fatimawijk leven veel vraagstukken achter de voordeur en moeten we ons meer inspannen voor schoon, heel en veilig. Drie van de vijf Bloemenflats hebben we pas sinds 2019 in beheer (overgenomen van WSG). We hebben ingezet op het leren kennen van de flats en de bewoners, en op samenwerking met partners met betrekking tot sociale problematiek.

We hebben onze plannen voor sloop en vervangende nieuwbouw van 229 kleine eengezinswoningen in de Josephwijk in 2019 geconcretiseerd. Na huisbezoeken, intensieve onderhandelingen, allerlei bijeenkomsten en achterbanraadplegingen ondertekenden de meedenkgroep (bestaande uit bewoners die ondersteund werden door een adviesbureau), de voorzitter van de HAR en de manager Wonen van Alwel het sociaal plan. De bewonersparticipatie in dit project is hoog en er is veel draagvlak.

### Kalsdonk

We zetten de buurtaanpak in Kalsdonk voort. Het gaat ons hierbij vooral om de Philipswijk. We kiezen voor een buurtgerichte aanpak en verwachten met onze partners de waardevolle initiatieven die de afgelopen jaren zijn ontstaan voort te kunnen zetten. De problematiek in deze specifieke buurt in Kalsdonk ligt voornamelijk bij armoede, schoon, heel en veilig, overlast en jeugd. Er zijn ook veel problemen achter de voordeur. We continueren in dit gebied onze individuele en collectieve beheerinzet. Voor de jeugdproblematiek kiezen we voor een signalerende en agenderende rol. Met wijkpartners voeren we hierover regelmatig overleg.

### Westrand

In Westrand zien we al een aantal jaar veel huurders op het spreekuur in het Huis van de Westrand. Dit loopt goed. Vragen van de individuele klant pakken we samen met het wijknetwerk op. In deze wijk voeren we kennismakingsgesprekken.

We voerden groot onderhoud uit aan de portiekflats van de Jan Vermeerlaan/Petrus Donderstraat (C20308) en Burgemeester Freijterslaan (C20307). Alle bewoners zijn door ons of een netwerkpartner van tevoren geïnformeerd over het groot onderhoud. Tijdens dit gesprek zijn we ook in gesprek gegaan met bewoners over hulpvragen (achter de voordeur aanpak).

## **Tolberg**

In de complexen Begijnenberg, Bokberg en Bergrand staat de leefbaarheid onder druk. Daarom zijn we in 2019 gestart met het voeren van intakegesprekken. Zo houden we wat meer grip op wie er komt te wonen. Ook houden we kennismakingsgesprekken met huurders.

De leefbaarheid in de E-bergen staat onder druk. Samen met netwerkpartners hebben we in 2019 gewerkt aan een bredere aanpak. We hebben een reizende milieustraat georganiseerd, waarbij het doel breder was dan alleen het ophalen van afval. Er was ook aandacht voor burenruzies, vervuilde tuinen en overlast.

## **Kroeven**

In deze wijk hebben we in 2019 kennisgemaakt met de bewoners van een aantal nieuwe complexen. In het begin van het jaar zijn we het beheer gestart op de Wildenborch en Residentie De Kroeven, de complexen die we hebben overgenomen van WSG. Daarnaast heeft Alwel in de zomer de eerste 20 flexwoningen in Roosendaal opgeleverd aan de President Kennedylaan.

## **Kortendijk**

Op de locaties Covellijndijk en Desmijndijk/Diamantdijk heeft Alwel samen met bewoners en partners, zoals gemeente, WijZijn en de politie omgevingsgerichte projecten uitgevoerd. Doel was om de veiligheid, duidelijkheid en leefbaarheid te verbeteren door het aanbrengen van meer groen, muurschilderingen, borden en verlichting.

## **Langdonk**

Vanuit de wijkvisie is er voor Langdonk in 2019 een wijkstrategie bepaald, voortkomend uit het voornemen van Alwel om de komende jaren onderhoud te gaan plegen aan 564 eengezinswoningen. Het betreft een integrale aanpak waarbij gekeken wordt naar onderhoud, verduurzaming, woonomgeving en leefbaarheid. Ook in deze wijk heeft een reizende milieustraat plaatsgevonden.

Samen met bewoners, vrijwilligers en wijkpartners hebben we de Broedplaats verder uitgebreid. Bewonersinitiatieven en professionals maken steeds meer gebruik van deze plek om elkaar te ontmoeten en om ideeën voor de wijk uit te werken

## 6. We bieden goede dienstverlening en helpen huurders die dat nodig hebben

Het grootste deel van onze huurders woont tevreden. Zij weten de weg naar ons te vinden. Vaak regelen zij hun zaken digitaal en op afstand. Wanneer nodig, is een persoonlijk gesprek zo ingepland. We zien echter ook dat de groep kwetsbare mensen groeit. Deze mensen zijn bijvoorbeeld op leeftijd, aan het inburgeren, verward, of hebben een verstandelijke beperking. Zij hebben goede opvang, zorg en ondersteuning nodig. Een standaard antwoord ligt alleen niet klaar. Daarom zoeken we naar maatwerkoplossingen. Om dit te bereiken is een goede samenwerking met onze partners extra belangrijk. We maken afspraken waarbij we elkaars verantwoordelijkheid respecteren.

Steeds vaker komen we in een juridisch conflict terecht. Als een huurder zorg weigert of als een zorginstelling geen zorg meer kan leveren, rest ons soms alleen nog de juridische weg.

### 6.1 Huisvesten bijzondere doelgroepen

**We huisvesten bijzondere doelgroepen zoals we dat hebben afgesproken met onze partners. We bieden een huis aan mensen die niet via de normale woonruimteverdeling aan een huis komen.**

We faciliteren kwetsbare groepen met voorrang.

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

	Aantal huizen per gemeente vastgesteld	Gerealiseerd
Breda	85 (samen met Wonen Breburg en Laurentius)	16
Etten-Leur	max. 20% van de vrijkomende huizen	28%
Roosendaal	50 huizen	51

In opdracht van onze gemeenten zorgden we er in 2019 voor dat we statushouders een huis bieden.

	Aantal per gemeente vastgesteld	Gehuisvest
Breda	168 mensen (samen met Wonen Breburg en Laurentius)	51
Etten-Leur	33 mensen	14
Roosendaal	134 mensen	86

In Roosendaal is de taakstelling bepaald op 134 vergunninghouders. Doordat er onvoldoende vergunninghouders aan Roosendaal toegewezen zijn, is het niet gelukt om deze taakstelling te halen. De provincie noemt dit 'onverwiltbaar'. Dit geldt ook voor Breda en Etten-Leur.

### 6.2 Aanpak personen met verward gedrag en huisvesting kwetsbare bewoners

We moeten oplossingen bedenken voor de bediening van 'de onderkant van de woningmarkt'. We constateren dat we te weinig woonplekken hebben voor starters en spoedzoekers. We zien daarnaast dat een groep woningzoekenden is aangewezen op het souterrain van de woningmarkt, omdat we onvoldoende passende woonplekken hebben. Dit omdat voor een deel van de groep woningzoekenden reguliere huisvesting niet passend is door afwijkende woonbehoeften of afwijkend gedrag wat voor overlast kan zorgen in wijken en buurten. Dit vraagt om andere woonvormen die we samen met onze partners willen vormgeven.



In Breda ontwikkelen we in samenwerking met onze partners in de wijk en de gemeente het studentencolplex aan de Gageldonksestraat door als een intramurale woonvorm. We doen dit vanuit het bod van 200 woningen voor 'de onderkant van de woningmarkt'. Ook nemen we deel aan het experimentenprogramma van Platform 31 Weer Thuis (zie ook Etten-Leur).

In Etten-Leur zijn we in navolging van de prestatieafspraken in gesprek met de gemeente over locaties voor het realiseren van 20 tot 30 tijdelijke woningen. Hiermee willen we voorzien in de huisvesting voor onder andere spoedzoekers.

Wat de aanpak van personen met verward gedrag betreft hebben we goede ervaringen opgedaan met de wijkGGZ'er die in voorkomende situaties samen met de politie optrekt om overlast en verward gedrag aan te pakken. In Roosendaal willen we deze aanpak ook graag gaan hanteren.

Ook nemen we deel aan het experimentenprogramma van Platform 31 Weer Thuis, net als in Breda. Hierbij zoeken we onder andere gezamenlijk naar een werkwijze om mensen met een psychiatrische kwetsbaarheid goed te laten landen in de wijk en kijken we hoe de draagkracht en de leefbaarheid van de wijk gemonitord kan worden.

In Roosendaal zien we projecten als 4@All en de doorontwikkeling van Abbeyfield als een voorbeeld. Naast deze intramurale woonvormen blijven we woningen leveren voor bewoners die uitstromen uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang naar een reguliere woning in de wijk. Begeleiding maakt daarbij onderdeel uit van de huurovereenkomst.

Doordat we steeds meer kwetsbare doelgroepen huisvesten, staat de leefbaarheid in sommige wijken en buurten onder druk. Dit vraagt om een integrale aanpak waarbij we nadrukkelijk de samenwerking opzoeken met onze partners. Door een toename van het aantal casussen zien we helaas dat er wachttijden zijn, dat de inzet niet altijd toereikend is en dat de samenwerking verbeterd kan worden. We zetten hier voortdurend op in en blijven in gesprek met de betrokken gemeenten in hun rol als regiehouder.

### **6.3 Noodzaak voor het bieden van maatwerk**

Maatwerk blijft een belangrijk thema de komende jaren. Door instroom van huurders die meer aandacht vragen, gecombineerd met de zittende huurders, moet het onze kracht zijn om blijvend maatwerk te leveren waar dat nodig is. Ook het feit dat bewoners langer zelfstandig wonen heeft gevolgen voor huis en wijk, maar ook voor de doorstroming van huurders naar een passende woning.

De veranderende doelgroep, waarbij we steeds vaker met verwarde en kwetsbare bewoners te maken hebben, vraagt veel van onze medewerkers. De maatwerkadviseur komt vaak in beeld als het gaat om huisvesting van deze doelgroep.

In 2019 hebben we 160 maatwerkcasussen in Breda, 78 in Etten-Leur en 105 in Roosendaal afgerond. Soms resulteert dat in een verhuizing, soms alleen in een advies. Het aantal casussen dat nog loopt bedraagt in Breda 28, in Etten-Leur 45 en in Roosendaal 40.

Aan de ene kant vinden we het belangrijk om onze dienstverlening steeds efficiënter te maken door processen zoveel mogelijk te digitaliseren. Hierdoor hebben we meer tijd voor mensen die meer aandacht nodig hebben. Aan de andere kant schatten we dat zo'n 20 tot 30% van de bewoners niet uit de voeten kan met deze digitale manier van werken. Deze relatief grote groep begeleiden we binnen de processen.

### **6.4 Goede, stabiele dienstverlening**

De kwaliteit van onze dienstverlening meten we via de KWH-methodiek. Uitgangspunt is dat de kwaliteit van onze dienstverlening in eerste instantie minimaal gelijk blijft en daarna verbetert.

We blijven onze dienstverlening verbeteren en doen dat in de wijk, aan de telefoon, digitaal en schriftelijk. We willen in 2019 een gemiddelde beoordeling van 7,6 krijgen via KWH, en 85% tevreden huurders.

	Breda		Etten-Leur		Roosendaal	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Algemene dienstverlening	7,3	6,9	7,3	7	7,5	7,4
Woning zoeken	7,4	7,3	7,5	7,5	7,4	7,3
Nieuwe woning	7,3	6,9	7,5	7,1	7,3	7,1
Reparaties	7,6	7,8	7,6	7,6	7,5	7,6
Huur opzeggen	7,5	7,3	7,5	7,7	7,9	7,8
Onderhoud	7,9	7,9	7,9	8,4	7,8	8,3

We hebben de gemiddelde beoordeling behaald over 2019, namelijk een 7,6. Ons gemiddeld percentage tevreden huurders over 2019 is 90% (dat is het gemiddelde van de 6 onderdelen samen).

## 6.5 Verhogen gebruik website, reparatieportaal en digitale dienstverlening

### Reparatieportaal

In 2019 deed 12,5% van de huurders online via onze website een reparatieverzoek.

### Klik voor Wonen

Ons online woonruimteverdeelsysteem loopt al jaren via Klik voor Wonen. Klik voor Wonen is een regionaal samenwerkingsverband voor woonruimteverdeling van verschillende corporaties: Alwel, Avoord, WonenBreburch, Laurentius, Woonkwartier, Woonviziër, Thuisvester en Mooiland. Met één inschrijving kunnen woningzoekenden reageren op het woningaanbod in de gemeenten van alle aangesloten corporaties.

Klik voor Wonen is inmiddels 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.

### Digitaal huurderspanel

We vinden het belangrijk om te weten wat huurders vinden. Daarom werken we met een digitaal huurderspanel waarin we om hun mening vragen. Ons huurderspanel telt ongeveer 1.700 leden. Met de resultaten van de onderzoeken doen we ons voordeel en verbeteren we onze dienstverlening. We hebben het panel in 2019 drie keer ingezet op de volgende thema's: contact met Alwel (respons: 36,4%), duurzaamheid (respons: 34,9%) en de herstructurering van de Josephwijk (onderzoek onder de huurders van de 229 woningen).

## 6.6 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 Etten-Leur en in Roosendaal om de Regionale Geschillencommissie. Als de geschillencommissie een zaak ontvankelijk verklaart, volgt meestal een hoorzitting. Daarna volgt een bindend advies. Naar aanleiding hiervan brengt de geschillencommissie een bindend advies uit.

## Breda

De Stedelijke Geschillencommissie Breda heeft in 2019 14 bezwaarschriften ontvangen. Van de 14 ontvangen bewaarschriften zijn er in 2019 zes in behandeling genomen, waarvan er één gegrond en drie ongegrond zijn verklaard. Voor twee klachten volgt nog een advies. Vier bezwaarschriften hadden betrekking op Alwel Breda, waarvan er één klacht gegrond is verklaard, één ongegrond is verklaard, één klacht niet-ontvankelijk is verklaard en voor één klacht nog een advies volgt.

## Etten-Leur

Er zijn in 2019 zes klachten aangemeld bij de Klachtencommissie Etten-Leur. Drie zijn er door Alwel opgelost. Twee klachten zijn in behandeling genomen, één klacht is nog in procedure.

## Roosendaal

In 2019 zijn bij de Regionale Geschillencommissie elf klachten uit de regio behandeld, waarvan zes van Alwel. Drie klachten zijn nog niet in behandeling genomen, één klacht is na behandeling ingetrokken en twee klachten zijn nog in procedure.

## 7. We hebben enthousiaste en goede medewerkers die duurzaam inzetbaar zijn

We werken met zo'n 250 medewerkers in een organisatie die zich richt op vooruitgang. We dagen hen daarom uit om invulling te geven aan sociaal ondernemerschap: wat betekent dit voor je dagelijkse werk? Er is ruimte voor groei en het ontplooiën van ieders talenten. Eigen initiatief moedigen we aan. Als mensen zelf willen, is hier veel mogelijk. We vinden het belangrijk dat het goed gaat met onze medewerkers. Een goede balans tussen werk en privé hoort daarbij. Net als vitaliteit en een prettige werksfeer. We zijn open en eerlijk en behandelen iedereen met respect.

**We zijn een aantrekkelijke organisatie. Het is prettig werken bij ons. We houden onze talenten in huis en trekken goed personeel aan.**

### 7.1 Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage bedroeg in 2018 4,89%. We streefden in 2019 naar een verzuimpercentage onder de 4,5%. Dat hebben we niet gehaald (5,6%). Ons kort en middellang verzuim is erg laag. Het is vooral het lange verzuim dat leidt tot een percentage van 5,6%. We hebben aandacht voor het verzuim en ook voor vitaliteit. In 2019 hebben we onder andere een preventief medisch onderzoek uit laten voeren. Enkele adviezen die hieruit voortgekomen zijn, hebben we opgevolgd. We hebben workshops georganiseerd. Ook hebben we bij medewerkers opgevraagd wat ze zelf doen aan gezond en vitaal blijven. Daarnaast is er aandacht voor het omgaan met stress. De inzet op vitaliteit hebben we als thema voor 2020 geagendeerd.

### 7.2 Organisatieontwikkeling

In 2019 lag onze focus op de strategische personeelsplanning. Deze moest meer vorm en inhoud krijgen met ruimte voor talentontwikkeling en opleiding. De veranderende arbeidsmarkt vraagt om een nieuw perspectief op ons personeelsbeleid. Het is moeilijker om aan goed personeel te komen. Het is ons doel om ervoor te zorgen dat Alwel een aantrekkelijke werkgever is.

We besteden veel aandacht aan het opleiden en ontwikkelen van medewerkers in het omgaan met de veranderende doelgroep en het werken in de veranderende maatschappij. We doen dit door middel van gesprekken, coaching, opleiding/training en intervisie. Begin 2019 hebben leidinggevenden met medewerkers gesprekken gevoerd over hun toekomst en ambities.

We zijn een lerende organisatie die continu verbetert. In 2019 zijn 43 medewerkers opgeleid tot Lean Yellow en Green Belt.

We wilden in 2019 minimaal 5% doorstroom in de organisatie realiseren in het kader van talentontwikkeling: de doorstroom in 2019 bedroeg 6,32%.

### 7.3 Expeditie Loopbaan

Expeditie Loopbaan wordt sinds 2017 frequent ingezet voor medewerkers en is voor iedereen beschikbaar. Denk hierbij aan coaching, matching en loopbaanonderzoeken. Expeditie Loopbaan is een samenwerkingsverband tussen inmiddels 24 corporaties in 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 en/of DNA worden georganiseerd.

In 2019 is de kick-off van het talentenprogramma en het traineeship van start gegaan. Vanaf maart zijn er 11 trainees in onze regio aan het werk en doorlopen 14 talentvolle medewerkers een mooi talentenprogramma. Medewerkers van Alwel hebben deelgenomen aan het talentenprogramma en bij Alwel zien we ook iedere acht maanden een jonge trainee ervaring opdoen in onze branche.

## 8. Bedrijfsvoering

### 8.1 Inleiding

#### Samenvatting

##### Jaarresultaat

Over het boekjaar 2019 heeft Alwel een resultaat geboekt van € 229 miljoen. Van dit positieve resultaat is het grootste deel (€ 202 miljoen) toe te schrijven aan waardeontwikkeling van het vastgoed. Dit gedeelte van het resultaat zit dus in de stenen - de woningen die worden verhuurd - en zal niet worden gerealiseerd, omdat Alwel niet voornemens is om haar vastgoed te verkopen en de huren voor de doelgroep bereikbaar houdt.

##### Scheidingsvoorstel

Alle woningcorporaties, dus ook Alwel, hebben voor 1 januari 2017 een scheidingsvoorstel bij de Autoriteit woningcorporaties ingediend. Het scheidingsvoorstel is goedgekeurd door de Aw. Alwel heeft gekozen voor de administratieve scheiding van de DAEB (= Dienst Algemeen Economisch Belang) en de Niet-DAEB activiteiten.

##### Investerings

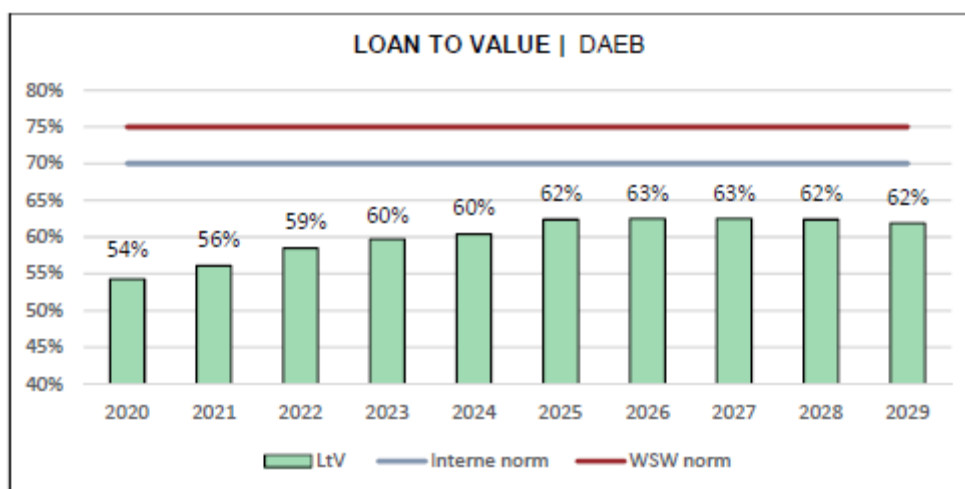
Alwel staat er financieel goed voor. Onze kengetallen over het boekjaar 2019 voldoen zowel aan de interne als aan de externe norm.

Komende jaren gaat Alwel extra investeren in betaalbaarheid en beschikbaarheid (nieuwbouw), maar ook in duurzaamheid (CO2 neutraal).

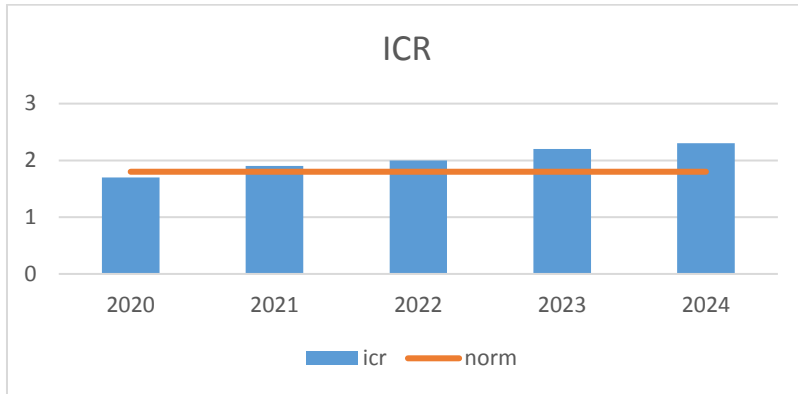
Omdat Alwel gezond wil blijven is het van belang dat Alwel elke investeringsbeslissing toetst aan haar eigen normenkader.

De operationele kasstroom van Alwel is positief en robuust ondanks de stijgende heffingen en de toenemende VPB-druk. Alwel betaalt de komende 5 jaar gemiddeld €19,0 mln per jaar aan Verhuurdersheffing. Daarnaast is Alwel vanaf 2018 in een betalende VPB positie terecht gekomen (de komende 5 jaar zal Alwel jaarlijks gemiddeld een bedrag van €8,8 mln aan VPB moeten afdragen).

De LTV (o.b.v. beleidswaarde) blijft de komende 5 jaar zowel binnen de interne als de externe norm.



Omdat Alwel veel wil bouwen, komt de ICR wel onder druk te staan. In 2020 komt deze zelfs onder de norm van 1,8.



In 2019 is voor de primaire doelgroep gekozen voor een inflatievolgend huurbeleid.

### **Organisatieontwikkeling**

Alwel handelt vanuit het optimaliseren van de klantwaarde en werkt omgevingsgericht. Processen standaardiseren we met oog voor situaties die maatwerk vragen. Intern is aandacht voor de ontwikkeling en vitaliteit van medewerkers.

## 8.2 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. In de jaarrekening is een verdieping van de cijfers opgenomen.

X € 1.000

	2019		2018	
<b>Operationele activiteiten</b>				
<i>Ontvangsten:</i>				
Huurontvangsten	161.072		155.348	
Vergoedingen	8.951		7.518	
Overheidsontvangsten	0		0	
Overige bedrijfsontvangsten	843		1.299	
Ontvangen interest	18		9	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		<i>170.884</i>		<i>164.174</i>
<i>Uitgaven:</i>				
Erfpacht	0		0	
Betalingen aan werknemers	16.162		15.739	
Onderhoudsuitgaven	33.616		32811	
Overige bedrijfsuitgaven	24.492		22.865	
Betaalde interest	35.782		37.085	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	133		1.555	
Verhuurdersheffing	17.398		16.090	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	772		816	
Vennootschapsbelasting	11.694		0	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		<i>140.050</i>		<i>126.961</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>30.834</b>		<b>37.213</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	22.791		4.783	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	7.442		5.807	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	2.228		0	
Verkoopontvangsten grond	0		0	
(Des)investeringsontvangsten overig	-185		0	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>		<i>32.275</i>		<i>10.590</i>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	12.379		20.511	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	13.008		10.432	
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	0		0	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	70		0	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	9.800		7.109	
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	0		0	
Investerings overig	342		321	
Herclassificatie	0		0	
<i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>		<i>35.599</i>		<i>38.373</i>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>		<i>-3.325</i>		<i>-27.784</i>
<b>FVA</b>				
Ontvangsten verbindingen	0		35	
Ontvangsten overig	0		0	
Uitgaven verbindingen	0		0	



Uitgaven overig	0		-20	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		0		15
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-3.325</b>		<b>-27.768</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>				
<b>Ingaand</b>				
Nieuwe te borgen leningen	18.000		45.000	
Nieuwe ongeborgde leningen				
<b>Uitgaand</b>				
Aflossing geborgde leningen	-40.993		-63.552	
Aflossing ongeborgde leningen	-17		-5.017	
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-23.011</b>		<b>-23.569</b>
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>		<b>4.499</b>		<b>-14.125</b>
Geldmiddelen per 1 januari		4.443		18.568
Geldmiddelen per 31 december		8.942		4.443

De totale kasstroom is € 18,6 miljoen hoger dan in 2018. Kort samengevat:

X € 1.000

	2019	2018
Kasstroom uit operationele activiteiten	30.834	37.213
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.325	-27.784
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-23.011	-23.569
	4.499	-14.125

De afname van de kasstroom uit operationele activiteiten ad € 6,4 miljoen wordt veroorzaakt door:

- Een toename van de operationele uitgaven ad € 13,1 miljoen. Deze is m.n. toe te wijzen aan het betalen van de Vennootschapsbelasting ad € 11,7 miljoen (in 2018 heeft er geen betaling van de vennootschapsbelasting plaats gevonden) en een stijging van de verhuurdersheffing met € 1,3 miljoen.
- Een toename van de operationele ontvangsten met € 6,7 miljoen. Deze is m.n. toe te wijzen aan de huuropbrengsten van het voormalig WSG bezit ad € 4,6 miljoen en de jaarlijkse huurverhoging ad € 1,9 miljoen.

De toename van de kasstroom uit investeringscapaciteiten ad € 24,5 miljoen wordt veroorzaakt door:

- Een toename van de verkoopontvangsten ad € 21,7 miljoen. Dit is m.n. toe te wijzen aan een tweetal complexverkoop met een verkoopopbrengst van € 12,9 miljoen, de verkoopontvangsten nieuwbouw ad € 2,2 miljoen en de toename van de verkoopontvangsten bestaande huur en VOV ad € 6,6 miljoen.
- Een afname van de investeringsuitgaven ad € 2,8 miljoen (m.n. toe te wijzen aan nieuwbouw huur)

De kasstroom financieringsactiviteiten is per saldo nagenoeg hetzelfde gebleven als die van 2018.

## Prognose kasstroom 2020 – 2024

X € 1.000

	2020	2021	2022	2023	2024
Kasstroom uit operationele activiteiten	22.286	29.676	31.455	35.754	40.373
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-28.784	-60.861	-81.276	-74.079	-69.765
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-31.958	-20.476	-3.097	-13.161	-20.790
<i>Saldo (cumulatief)</i>	<i>-27.378</i>	<i>-79.039</i>	<i>-131.957</i>	<i>-183.443</i>	<i>-233.625</i>

Op basis van de begroting 2020 en de meerjarenprognose is het treasuryjaarplan opgesteld. In het treasury jaarplan is nog geen rekening gehouden met herfinanciering of nieuw aan te trekken leningen. Dit is de reden waarom de financieringskasstromen, maar ook de totale kasstroom, negatief zijn.

De totale investeringskasstroom over de periode 2020 t/m 2024 is € 315 miljoen. Dit is inclusief de extra investeringen m.b.t. verduurzaming in bestaande woningen vanuit de in 2018 opgestelde Routekaart naar CO<sub>2</sub>-neutraal woningbezit in 2050.

De financiering is afgestemd op onze investeringsactiviteiten en de doelstelling om de LTV schuldrest per vhe en de Investerings-financieringsratio binnen de door ons gestelde normen te brengen. 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 Rabobank van € 10,0 miljoen voor Stichting Alwel voor onbepaalde tijd en een rekening courant overeenkomst van € 2,0 miljoen bij de BNG voor Alwel Diensten B.V..

In onderstaande tabel is de kasstroomrealisatie 2019 vergeleken met de in de begroting 2019 geprognostiseerde kasstroom. De operationele kasstroom is in de begroting 2019 geprognostiseerd op € 28,9 miljoen. De realisatie is € 30,8 miljoen.

Naast deze vergelijking is het verwachte meerjarig kasstroomoverzicht vanuit de begroting 2020 van stichting Alwel gepresenteerd. Hieruit blijkt dat de operationele kasstroom en de ICR van Alwel een stijgende ontwikkeling kennen volgens de meerjarenprognose.

## Kasstroomoverzicht treasury jaarplan 2020

X € 1.000

	Begroting	Realisatie	Treasury jaarplan 2020			
	2019	2019	2020	2021	2022	2023
Kasstroom operationele activiteiten	28.921	30.834	22.286	29.676	31.455	35.754
ICR	1,75	1,89	1,70	1,90	2,00	2.30

## 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 categoriaal model.

X € 1.000

	2019	2018
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		
Huren	162.073	160.147
Vergoedingen	9.671	8.776
Netto verkoopresultaat	1.913	686
Wijziging onderhanden werk	222	0
Geactiveerde productie	924	944
Overige	3.462	2.888
<b>TOTAAL BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>	<b>178.265</b>	<b>173.441</b>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>		
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	1.792	2.038
Overige waardeveranderingen	17.272	10.978
Bijzondere waardeverminderingen vlottende activa		
Personeelskosten	16.313	15.775
Lasten onderhoud	34.722	34.609
Leefbaarheid	823	798
Leveringen en diensten	9.092	9.026
Overige bedrijfslasten	33.665	35.940
<b>TOTAAL BEDRIJFSLASTEN</b>	<b>113.679</b>	<b>109.165</b>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	203.434	268.587
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>268.020</b>	<b>332.864</b>
<b>FINANCIELE BATEN EN LASTEN</b>		
Rentebaten	136	348
Rentelasten	-34.881	-36.516
<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING</b>	<b>233.275</b>	<b>296.695</b>
Belastingen	-4.072	-2.022
Resultaat deelneming	28	19
<b>JAARRESULTAAT</b>	<b>229.231</b>	<b>294.693</b>

Het bedrijfsresultaat in 2019 is € 268 miljoen. Dit is € 65 miljoen lager dan in 2018. Het verschil wordt voornamelijk bepaald door de 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed'. In deze post wordt de waardeontwikkeling (marktwaarde in verhuurde staat) van het vastgoed in exploitatie verantwoord.

In 2018 is de waarde van het vastgoed in exploitatie harder gestegen dan in 2019. Het verschil is € 65 miljoen.

De bedrijfsopbrengsten en de bedrijfslasten zijn per saldo licht gestegen.

## Geconsolideerde balans

X € 1.000

	31-12-2019	31-12-2018
<b>ACTIVA</b>		
<b>Immateriële vaste activa</b>	<b>1.507</b>	<b>1.607</b>
<b>Vastgoedbeleggingen:</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.811.702	2.615.981
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	300.728	296.920
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	102.916	104.317
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.370	8.639
	<b>3.222.716</b>	<b>3.025.857</b>
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>5.738</b>	<b>6.137</b>
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>15.008</b>	<b>11.256</b>
<b>Vorraden</b>	<b>2.006</b>	<b>3.493</b>
<b>Vorderingen</b>	<b>5.379</b>	<b>4.954</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>8.942</b>	<b>4.443</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>3.261.296</b>	<b>3.057.747</b>
	31-12-2019	31-12-2018
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>	<b>2.199.317</b>	<b>1.970.086</b>
<b>Voorzeningen</b>	<b>20.191</b>	<b>13.331</b>
<b>Langlopende schulden:</b>		
Leningen kredietinstellingen/overheid	872.785	887.850
Verplichtingen inz. onroerende zaken VOV	101.362	104.042
Overige schulden	131	209
	<b>974.278</b>	<b>992.101</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>67.510</b>	<b>82.229</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>3.261.296</b>	<b>3.057.747</b>

De solvabiliteit op basis van de marktwaardering (eigen vermogen t.o.v. balanstotaal) is 67% (2018: 64%). De toename van de solvabiliteit is m.n. toe te wijzen aan de toename van de waarde van het vastgoed.

## 8.3 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
	2019	2019	2019
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.446.517	280.017	1.726.534
Cumulatieve herwaardering	1.277.486	76.430	1.353.915
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-108.021	-59.527	-167.548
<i>Boekwaarde per 1 januari (subtotaal)</i>	<i>2.615.981</i>	<i>296.920</i>	<i>2.912.901</i>
<b>Mutaties:</b>			
Aankopen	0	0	0
Nieuwbouw	9.905	100	10.005
Investerings (1)	3.815	411	4.226
Verkopen	-14.223	-5.570	-19.793
Herclassificatie van / naar verkoop onder voorwaarden	2.591	1.200	3.791
Herclassificatie van niet-daeb naar daeb	3.536	-3.536	0
Herwaardering marktwaarde	190.097	11.526	201.623
Overige waardeverminderingen en terugnemings daarvan	0	-323	-323
<i>Totaal van de mutaties</i>	<i>195.721</i>	<i>3.808</i>	<i>199.529</i>
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.468.543	273.395	1.741.937
Cumulatieve herwaardering	1.435.614	79.846	1.515.460
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-92.454	-52.513	-144.967
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>2.811.702</b>	<b>300.728</b>	<b>3.112.430</b>

### Marktwaarde

Alwel hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Het handboek volgt de netto contante waarde methode (DCF-methode). Door Alwel wordt jaarlijks een taxateur ingeschakeld om 1/3 deel van de woningen en 100% van het niet-DAEB vastgoed, zorgvastgoed en studenteneenheden te taxeren. De waarde van het overige bezit is vastgesteld middels een markttechnische update door de externe taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en zijn vastgelegd zijn zowel intern beoordeeld als door de externe accountant.

De totale waarde van de woningportefeuille (geconsolideerd) is met € 199 miljoen gestegen naar een waarde van € 3.112 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 6,8%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2018 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

## Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Alwel is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie een zeer beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat een klein 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.

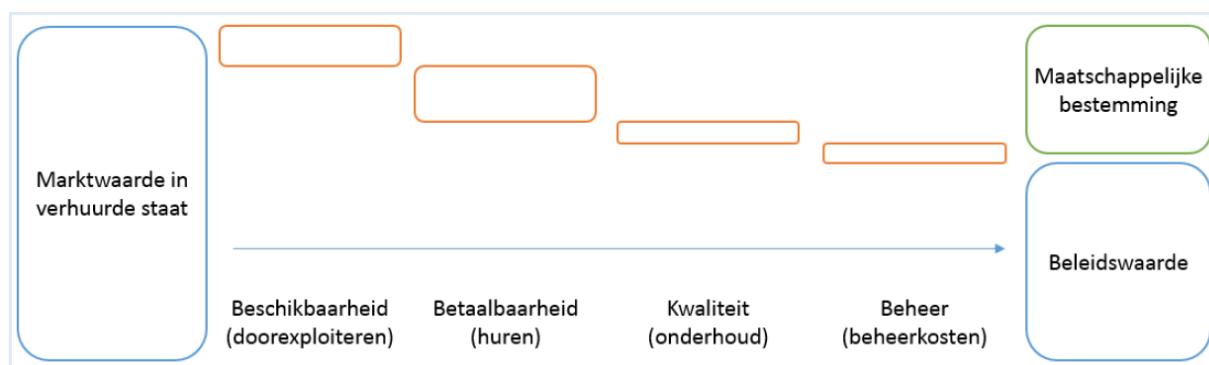
Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waarde bepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 1.578.234.641. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 245.459.702. 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 doorexploiteerscenario 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
<b>Marktwaaarde verhuurde staat per 31-12-2019</b>	<b>2.811.702</b>	<b>296.468</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-134.213	12.757
Betaalbaarheid (huren)	-837.052	-51.385
Kwaliteit (onderhoud)	-258.783	-16.377
Beheer (beheerkosten)	-3.420	3.997
<b>Beleidswaarde per 31 december 2019</b>	<b>1.578.234</b>	<b>245.460</b>

\* verschil met balans betreft koop goedkoop eenheden die niet zijn meegenomen in de marktwaardeberekening

In de meerjarenbegroting 2020 beweegt de LTV, gemiddeld 58% voor de komende 5 jaar, zich ruim onder de interne norm van 70%. Door de sterke stijging van de marktwaarde in 2019 bedraagt de LTV op basis van de beleidswaarde eind 2019 51%.

### Herwaarderingsreserve

<b>Stand herwaarderingsreserve per 1 januari 2019</b>	1.363.144
Herwaardering door fusie met WSG	15.858
<b>Stand herwaarderingsreserve per 31-12-2019 (voor resultaatbest)</b>	1.379.002
<b>Mutaties 2019 (resultaatbestemming)</b>	
Realisatie uit hoofde van verkoop	-11.317
Toename a.g.v. stijging marktwaarde	192.151
Afname a.g.v. daling marktwaarde	-18.156
Overige mutaties	-1.027
<b>Stand herwaarderingsreserve per 31-12-2019 (na resultaatbest)</b>	1.540.653

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 of waardevermindering.

## 8.4 Ontwikkeling passiva

### Eigen vermogenspositie

Het eigen vermogen per 31 december 2019 bedraagt € 2.199 miljoen (2018: € 1.970 miljoen) op basis van waardering op marktwaarde in verhuurde staat.

De toename van het eigen vermogen is toe te wijzen aan het positieve resultaat over het boekjaar 2019 ad € 229 miljoen. Het positieve resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van de marktwaarde in verhuurde staat van circa € 200 miljoen.

Het bestuur van Alwel heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en Niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.285 miljoen. Dit impliceert dat circa 58% van het totale eigen vermogen door de volkshuisvestelijke doelstellingen van Alwel niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. De omvang van het eigen vermogen op korte en middellange termijn is voldoende om financiële risico's te kunnen opvangen.

Zie ook de paragraaf Beleidswaarde (voorgaande bladzijde) inzake marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde.

## Vreemd vermogenspositie

Eind 2019 heeft Alwel voor een bedrag van € 974 miljoen (31-12-2018: € 992 miljoen) aan langlopende financieringen opgenomen.

Bijna alle leningen van Alwel (enkelvoudig) zijn geborgd door het WSW. In de geconsolideerde cijfers ultimo 2019 zijn ook 4 leningen opgenomen (elk groot € 5 miljoen) die de Alwel Diensten (dochteronderneming, uitsluitend Niet-DAEB bezit) heeft afgesloten bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Deze leningen zijn niet geborgd door het WSW. Voor deze leningen zijn wel zekerheden als bankhypotheek en verpanding van huurvorderingen afgegeven, uitsluitend van complexen die eigendom zijn van Alwel Diensten.

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.

## 8.5 Fiscale paragaaf

### Vennootschapsbelasting

Alwel kent een positief fiscaal resultaat van (vooralsnog) € 40,7 miljoen. Bij de aangifte wordt deze uiteraard definitief bepaald. Alwel heeft ultimo 2019 geen compensabele verliezen meer. De acute VPB last over 2019 bedraagt € 10,2 miljoen. In de bepaling van het positieve fiscale resultaat is meegenomen dat EUR 13,9 mln van de door Alwel betaalde rente niet in aftrek kan nemen a.g.v. ATAD. Hierdoor is Alwel over haar fiscale resultaat EUR 3,4 mln meer vennootschapsbelasting verschuldigd.

In de jaarrekening 2019 is tevens een bate ad € 2,3 opgenomen, deze heeft te maken met de VPB aangifte van voorgaande jaren.

### Latenties

De totale actieve latentie voor Alwel bedraagt € 13,7 miljoen en is opgenomen onder de financiële vaste activa. De latenties hebben verschillende ontstaansvormen.

De eerste latentie wordt gevormd over het verschil 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 2019 bedraagt deze actieve belastinglatentie ongeveer € 1.216.000.

De tweede latentie wordt gevormd voor het afschrijvingspotentieel. Fiscaal worden de afschrijvingen anders bepaald dan commercieel. Per 31 december 2019 bedraagt deze actieve latentie € 12.538.000,-.

Tot en met het boekjaar 2018 werd een latentie gevormd door het verschil tussen fiscale waardering en commerciële waardering van de verkopen. Vanaf het boekjaar 2019 is deze latentie niet meer van toepassing.

In de verlies- en winstrekening 2019 is als gevolg van mutaties in de latenties een bate verantwoord van € 3.833.000 (2018 = € 2.898.000).



## Gevolgen resultatenrekening

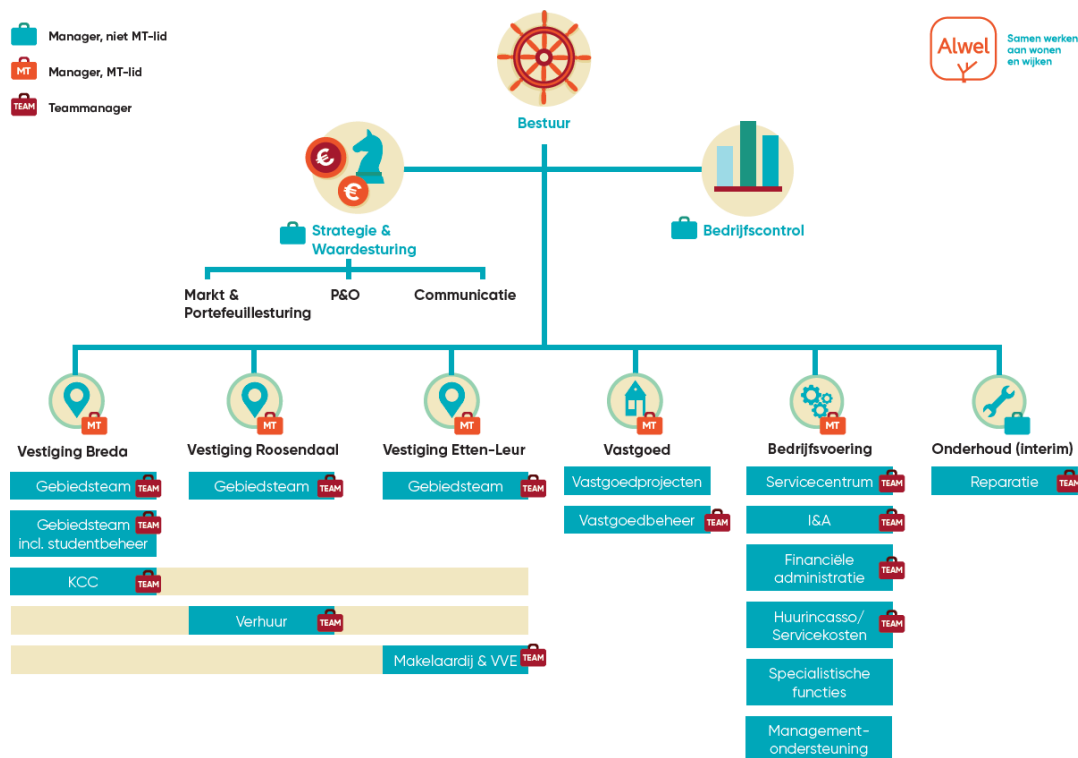
In de resultatenrekening is er een belastinglast van € 4,1 miljoen verantwoord.

Acute belastinglast 2019	10.165.000
Acute belastinglast voorgaande jaren	-/-2.260.000
Mutatie latenties (bate)	-/-3.833.000
<b>Belastinglast in de resultatenrekening</b>	<b>4.072.000</b>

## 8.6 Organisatie

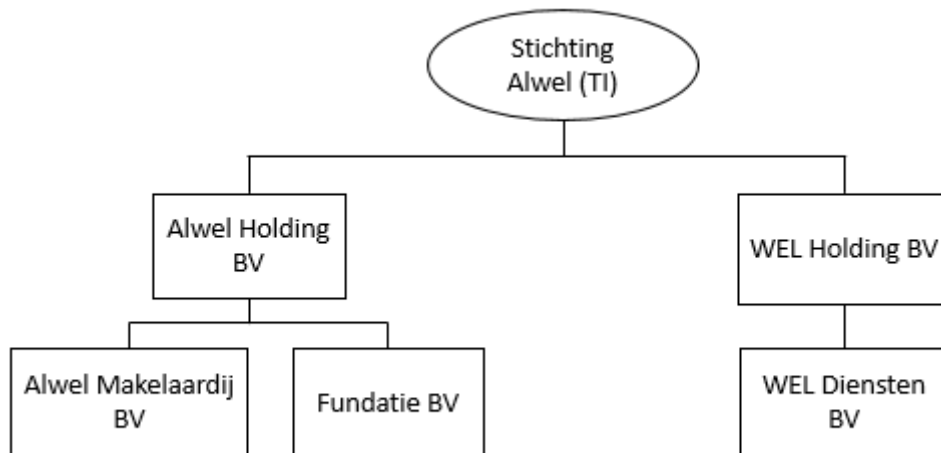
### Organogram

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.

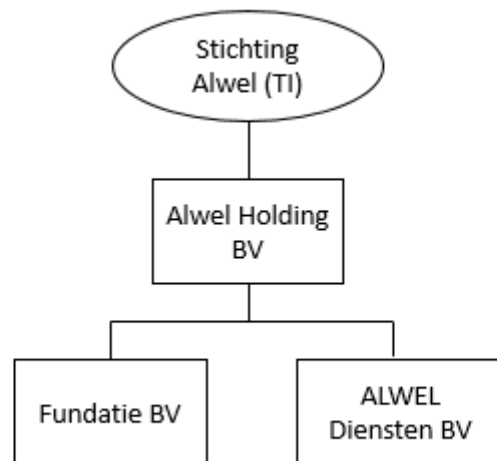


In 2019 heeft Alwel haar deelnemingenstructuur verder vereenvoudigd. In 2019 is WEL Holding B.V. gefuseerd met Alwel Holding B.V. en Alwel Makelaardij B.V. met Alwel TI.

**Organogram per 1 januari 2019 voor de herstructurering**



**Organogram ná de herstructurering**



## Kengetallen personeel

Bij de groep waren in 2019 gemiddeld 261,8 werknemers in dienst (2018: 248,5). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2019 gemiddeld 233,9 (2018: 222,2).

De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	2019	2018
Bestuur/ Management	9,0	9,0
Exploitatie	150,9	139,9
Projectontwikkeling	8,3	7,2
Bedrijfsvoering	46,1	43,7
Strategie en Waardesturing	16,7	19,4
Control	2,9	3,0
<b>Totaal FTE</b>	<b>233,9</b>	<b>222,2</b>

In 2019 hadden we een gemiddeld verzuimpercentage (12-maandelijks voortschrijdend gemiddelde) van 5,6%, waarvan het grootste deel in de categorie langdurig verzuim (> 42 dagen) viel.

## 8.7 Kengetallen

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2019	2018
1. Woningen/woongebouwen	22.246	22.239
2. Intramuraal	912	903
3. Kamers	514	521
4. Parkeergelegenheden	2.202	2.175
5. Maatschappelijk vastgoed	76	86
6. Bedrijfsruimte	145	143
7. Overige eenheden	84	96
<b>Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie</b>	<b>26.179</b>	<b>26.163</b>

Bedrijfsvoering	2019	2018
1. Personeelslasten per vhe	623	603
2. Beheerskosten per vhe	632	638
3. Netto operationele kasstroom per vhe	1.178	1.423
4. Rente per vhe	1.327	1.382
5. Huuropbrengsten per vhe	6.191	6.121
6. Aantal vhe's per medewerk(st)er	112	118
7. Rendement vreemd vermogen	3,81%	3,88%
8. Huurachterstand in % ultimo jaar	1,36%	1,42%

Kenmerken woningbezit in eigen beheer	2019	2018
1. Goedkope woningen	3.436	3.231
2. Betaalbare woningen	14.122	13.940
3. Bereikbare woningen	3.529	3.847
4. Vrij sector woningen	1.159	1.221
5. Huur per woning waarderingspunt	3,73	3,66
6. Huur in % maximaal	73,18%	73,00%
7. Woningwaarderingpunten per woning	149	151

Continuïteit en liquiditeit	2019	2018
1. Current ratio (vlottende activa t.o.v. schulden kort)	0,24	0,16
2. Solvabiliteit I (eigen vermogen t.o.v. balanstotaal)	67,44%	64,43%
3. Solvabiliteit II (eigen vermogen en voorziening t.o.v. balanstotaal)	68,06%	64,87%
4. Rentabiliteit totaal vermogen	8,10%	10,83%
5. Rentabiliteit eigen vermogen	10,42%	14,96%
6. Rentabiliteit vreemd vermogen	3,81%	3,88%
7. ICR	1,89	2,03
8. Loan to Value (marktwaarde)	29%	32%
9. Loan to Value Daeb beleidswaarde	51%	50%

Balans en resultatenrekening per vhe (in euro's)	2019	2018
1. Eigen vermogen	84.011	75.300
2. Voorziening	771	510
3. Onderhoud	1.326	1.323
4. Leefbaarheid	31	31
5. Jaarresultaat	8.756	11.264
6. Huuropbrengst per maand	516	510
7. Schuldrest per woning	40.922	41.969
8. Schuldrest per woning gecorrigeerd met saldo liq middelen	40.520	41.769
9. Schuldrest per vhe	34.774	35.674
10. Waarde per vhe	118.890	111.337

## 8.8 Financieel meerjarenperspectief Alwel

De basis voor onze meerjarenbegroting is het verstevigen van onze financiële positie, waarbij we ook blijven investeren in de kwaliteit én betaalbaarheid van onze huurwoningen. We gaan uit van een inflatievolgend huurbeleid en hebben voor 2019 geen inkomensafhankelijke huurverhoging voor onze primaire doelgroep doorberekend; ook voor de jaren na 2019 hebben wij deze lijn als Alwel in onze meerjarenprognoses doorgezet.

Er is in 2020 voor € 16,5 miljoen voorzien aan investeringen in nieuwbouw. In onze meerjarenprognose hebben we voor de jaren 2020 – 2024 concrete/harde investeringsvoornemens ingerekend en voor de jaren vanaf 2025 hebben we naast concrete plannen ook ‘zachte’ investeringsplannen en een forfaitair programma ingerekend. De investeringen in de bestaande voorraad bedraagt in 2020 € 22,7 miljoen.

In 2020 wordt een additionele financiering voorzien van € 10,5 miljoen. De schuldpositie per gewogen VHE in 2020 bedraagt € 38.900,- (2019: € 38.500). De operationele kasstromen zijn en blijven positief voor de jaren 2020 – 2024. Onderstaande tabel geeft inzicht in de WSW kaders en de realisatie ultimo 2020.

Kengetallen	Toetsingskader AW/WSW	Doel Alwel	Begroting 2020
ICR	> 1,4 Daeb, > 1,8 Niet-Daeb	>1,8	Geconsolideerd 1,7 Daeb 1,6 Niet-Daeb 1,9
LTV	< 75%	<70% beleidswaarde	Geconsolideerd 53% Daeb 54% Niet-Daeb 42%
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	> 20% Geconsolideerd > 20% Daeb > 40% niet-Daeb	> 30% Daeb > 40% niet-Daeb	Geconsolideerd 65% Daeb 66% Niet-Daeb 59%
Dekkingsratio	<70%	<70% marktwaarde	Geconsolideerd 31% Daeb 31% Niet-Daeb 33%
Investerings-financieringsratio		<55%	26%
Vrij Eigen Vermogen		> 0	€ 40,4 miljoen

De ICR voldoet in de begroting 2020 niet aan de interne norm van 1,8 of groter. Dit wordt geaccepteerd om de voorgenomen investeringen te kunnen uitvoeren. Vanaf 2021 wordt dit rechtgetrokken en voldoet de ICR weer (de ICR voldoet in 2020 wel aan de WSW norm).



Samen werken aan  
wonen en wijken

# Jaarrapport Alwel 2019

## Jaarrekening

april 2020

## Inhoudsopgave

<b>Geconsolideerde balans per 31 december 2019 .....</b>	<b>83</b>
<b>Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019 .....</b>	<b>85</b>
<b>Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2019 (directe methode) .....</b>	<b>87</b>
<b>1. Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening .....</b>	<b>89</b>
1.1 Algemeen .....	89
1.2 Activiteiten .....	89
1.3 Fusie .....	89
1.4 Stelselwijziging .....	90
1.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde . . jaarrekening 91	
1.6 Oordelen en schattingen .....	91
1.7 Consolidatiegrondslagen .....	91
1.8 Groepsverhoudingen .....	92
1.9 Overige verbindingen .....	92
1.10 Salderen .....	92
1.11 Financiële instrumenten .....	92
<b>2. Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening .....</b>	<b>94</b>
2.1 Immateriële vaste activa .....	94
2.2 Vastgoedbeleggingen .....	94
2.3 Materiële vaste activa .....	96
2.4 Financiële vaste activa .....	96
2.5 Voorraden .....	97
2.6 Vlottende vorderingen .....	98
2.7 Liquide middelen .....	98
2.8 Voorzieningen .....	98
2.9 Langlopende schulden .....	99
2.10 Kortlopende schulden .....	100
2.11 Belastingen .....	100
<b>3. Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening .....</b>	<b>101</b>
3.1 Algemeen .....	101
3.2 Belastingen .....	103
3.3 Toerekening baten en lasten .....	103
3.4 Aandeel in resultaat van deelnemingen .....	104
<b>4. Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht .....</b>	<b>105</b>
<b>5. Toelichting op de geconsolideerde balans .....</b>	<b>106</b>
5.1 Immateriële vaste activa (software) .....	106
5.2 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie .....	108
5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden .....	118
5.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie .....	118
5.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie .....	118
5.6 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen .....	119
5.7 Deelnemingen .....	119
5.8 Latente belastingvorderingen .....	120
5.9 Overige vorderingen .....	120

5.10	Vastgoed bestemd voor verkoop .....	121
5.11	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop.....	121
5.12	Overige voorraden.....	121
5.13	Huurdebiteuren .....	122
5.14	Overige vorderingen .....	122
5.15	Overlopende activa .....	122
5.16	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings .....	123
5.17	Overige voorzieningen.....	124
5.18	Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen .....	125
5.19	Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden .....	126
5.20	Overige schulden .....	126
5.21	Schulden aan de overheid .....	126
5.22	Schulden aan kredietinstellingen .....	127
5.23	Schulden aan leveranciers.....	127
5.24	Belastingen en premies sociale verzekeringen .....	127
5.25	Overlopende passiva.....	127
<b>6.</b>	<b>Financiële instrumenten.....</b>	<b>128</b>
6.1	Algemeen .....	128
6.2	Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's .....	128
6.3	Reële waarde.....	130
<b>7.</b>	<b>Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen .....</b>	<b>132</b>
7.1	Voorwaardelijke verplichtingen .....	132
7.2	Niet-verwerkte activa en verplichtingen .....	132
7.3	Meerjarige financiële verplichtingen.....	133
7.4	Gebeurtenissen na balansdatum voor de geconsolideerde jaarrekening.....	134
<b>8.</b>	<b>Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening .....</b>	<b>135</b>
8.1	Huuropbrengsten.....	135
8.2	Opbrengsten servicecontracten.....	135
8.3	Lasten servicecontracten .....	135
8.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten.....	135
8.5	Lonen en salarissen .....	136
8.6	Pensioenlasten .....	136
8.7	Lasten onderhoudsactiviteiten.....	138
8.8	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit .....	138
8.9	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling .....	139
8.10	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling.....	139
8.11	Toegerekende organisatiekosten .....	139
8.12	Toegerekende financieringskosten .....	139
8.13	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille .....	139
8.14	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	140
8.15	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	141
8.16	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.....	141
8.17	Opbrengsten overige activiteiten .....	141
8.18	Kosten overige activiteiten.....	141
8.19	Overige organisatiekosten .....	141
8.20	Leefbaarheid.....	142
8.21	Belastingen .....	143
8.22	Aandeel in resultaat van deelnemingen .....	144
<b>9.</b>	<b>Enkelvoudige balans per 31 december 2019 .....</b>	<b>145</b>
<b>10.</b>	<b>Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019 .....</b>	<b>147</b>
<b>11.</b>	<b>Toelichting op de enkelvoudige balans.....</b>	<b>149</b>



11.1	Software .....	150
11.2	DAEB en niet-DAEB in exploitatie en ontwikkeling .....	150
11.3	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie .....	151
11.4	Deelnemingen in groepsmaatschappijen .....	152
11.5	Andere deelnemingen.....	152
11.6	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen.....	152
11.7	Latente belastingvordering(en) .....	152
11.8	Overige vorderingen .....	152
11.9	Vorraden.....	152
11.10	Huurdebiteuren .....	153
11.11	Overige vorderingen .....	153
11.12	Overlopende activa .....	153
11.13	Liquide middelen.....	154
11.14	Overige reserves.....	154
11.15	Herwaarderingsreserve .....	155
11.16	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings .....	156
11.17	Overige voorzieningen.....	156
11.18	Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen .....	157
11.19	Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden .....	157
11.20	Schulden aan overheid.....	158
11.21	Schulden aan kredietinstellingen .....	158
11.22	Schulden aan leveranciers.....	158
11.23	Schulden aan groepsmaatschappijen.....	158
11.24	Belastingen en premies sociale verzekeringen .....	158
11.25	Overlopende passiva.....	158
<b>12.</b>	<b>Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening .....</b>	<b>159</b>
	<b>Bedrijfsopbrengsten.....</b>	<b>159</b>
12.1	Huuropbrengsten .....	159
12.2	Opbrengsten servicecontracten.....	159
12.3	Lasten servicecontracten .....	159
12.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten .....	159
12.5	Lonen en salarissen .....	160
12.6	Pensioenlasten .....	160
12.7	Lasten onderhoudsactiviteiten.....	160
12.8	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit .....	160
12.9	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling .....	160
12.10	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling.....	161
12.11	Toegerekende organisatiekosten .....	161
12.12	Toegerekende financieringskosten .....	161
12.13	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	162
12.14	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	162
12.15	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV .....	163
12.16	Opbrengsten overige activiteiten .....	163
12.17	Kosten overige activiteiten .....	163
12.18	Afschrijvingen (im)materiële vaste activa .....	163
12.19	Overige organisatiekosten .....	163
12.20	Leefbaarheid.....	163
12.21	Accountantskosten .....	164
12.22	Belastingen .....	164
12.23	Aandeel in resultaat deelnemingen .....	165
12.24	Bezoldiging van bestuurders en commissarissen .....	165
	 Bijlage DAEB – Niet DAEB .....	 167
12.25	Enkelvoudige balans DAEB 2019 .....	167
12.26	Enkelvoudige balans Niet-DAEB 2019 .....	169
12.27	Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB 2019 .....	171
12.28	Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB 2019 .....	173

12.29 DAEB kasstroomoverzicht 2019 (directe methode).....	175
12.30 Niet-DAEB kasstroomoverzicht 2019 (directe methode).....	177
<b>Ondertekening van de jaarrekening</b> .....	<b>179</b>
<b>Overige gegevens</b> .....	<b>180</b>

## Geconsolideerde balans per 31 december 2019

(na resultaatbestemming)

### Activa

(x € 1.000)

		31-12-2019	31-12-2018
	<i>Vaste activa</i>		
	<b>Immateriële vaste activa</b>		
5.1	Software	1.507	1.607
		<b>1.507</b>	<b>1.607</b>
	<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
5.2	DAEB vastgoed in exploitatie	2.811.702	2.615.981
5.2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	300.728	296.920
5.3	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	102.916	104.317
5.4	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.370	8.639
		<b>3.222.716</b>	<b>3.025.857</b>
	<b>Materiële vaste activa</b>		
5.5	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.738	6.137
		<b>5.738</b>	<b>6.137</b>
	<b>Financiële vaste activa</b>		
5.6	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	299	316
5.7	Andere deelnemingen	638	610
5.8	Latente belastingvordering(en)	13.754	9.921
5.9	Overige vorderingen	317	409
		<b>15.008</b>	<b>11.256</b>
	<b>Som der vaste activa</b>	<b>3.244.969</b>	<b>3.044.857</b>
	<i>Vlottende activa</i>		
	<b>Voorraden</b>		
5.10	Vastgoed bestemd voor verkoop	1.477	2.236
5.11	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	379	1.107
5.12	Overige voorraden	150	150
		<b>2.006</b>	<b>3.493</b>
	<b>Vorderingen</b>		
5.13	Huurdebiteuren	2.238	2.300
5.14	Overige vorderingen	298	355
5.15	Overlopende activa	2.843	2.299
		<b>5.379</b>	<b>4.954</b>
	<b>Liquide middelen</b>	<b>8.942</b>	<b>4.443</b>
		<b>8.942</b>	<b>4.443</b>
	<b>Som der vlottende activa</b>	<b>16.327</b>	<b>12.890</b>
	<b>Totaal activa</b>	<b>3.261.296</b>	<b>3.057.747</b>

## Passiva

(x € 1.000)

		31-12-2019		31-12-2018	
<b>Groepsvermogen</b>					
	Eigen vermogen	2.199.317		1.970.086	
			<b>2.199.317</b>		<b>1.970.086</b>
<b>Voorzieningen</b>					
5.16	Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings	16.877		10.005	
5.17	Overige voorzieningen	3.314		3.326	
	Totaal voorzieningen		<b>20.191</b>		<b>13.331</b>
<b>Langlopende schulden</b>					
5.18	Schulden/leningen overheid	48.776		52.091	
5.18	Schulden/leningen kredietinstellingen	824.009		835.759	
5.19	Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	101.362		104.042	
5.20	Overige schulden	131		209	
	Totaal langlopende schulden		<b>974.278</b>		<b>992.101</b>
<b>Kortlopende schulden</b>					
5.21	Schulden aan overheid	1.816		1.832	
5.22	Schulden aan kredietinstellingen	35.750		43.663	
5.23	Schulden aan leveranciers	5.329		5.377	
5.24	Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.744		6.411	
5.25	Overlopende passiva	20.871		24.946	
	Totaal kortlopende schulden		<b>67.510</b>		<b>82.229</b>
	<b>Totaal passiva</b>		<b>3.261.296</b>		<b>3.057.747</b>

## Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019

Functioneel model

(x € 1.000)

		2019	2018
8.1	Huuropbrengsten	162.072	160.146
8.2	Opbrengsten servicecontracten	8.508	7.856
8.3	Lasten servicecontracten	-8.236	-8.372
8.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-9.722	-9.109
8.7	Lasten onderhoudsactiviteiten	-38.444	-38.729
8.8	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-24.235	-23.858
	<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	89.943	87.934
8.9	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.868	0
8.10	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.645	0
8.11	Toegerekende organisatiekosten	-14	0
8.12	Toegerekende financieringskosten	0	0
	<i>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	209	0
8.13	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	29.531	11.131
8.13	Toegerekende organisatiekosten	-167	-41
8.13	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-26.563	-9.901
	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	2.801	1.189
8.14	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.328	-11.522
8.15	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	202.137	268.082
8.16	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.279	506
	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	185.088	257.066
8.17	Opbrengst overige activiteiten	1.795	1.509
8.18	Kosten overige activiteiten	-1.774	-2.321
	<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	21	-812
8.19	Overige organisatiekosten	-5.285	-7.625
8.20	Leefbaarheid	-4.756	-4.888
	<b>Bedrijfsresultaat (transporteren)</b>	<b>268.021</b>	<b>332.864</b>

		2019	2018
	<b>Bedrijfsresultaat (transport)</b>	<b>268.021</b>	<b>332.864</b>
	Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	1	0
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	136	348
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-34.881	-36.516
	<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-34.746</b>	<b>-36.168</b>
	Resultaat voor belastingen	233.275	296.696
8.21	<b>Belastingen</b>	<b>-4.072</b>	<b>-2.022</b>
	Resultaat na belastingen	229.203	294.674
8.22	<b>Aandeel in resultaat van deelnemingen</b>	<b>28</b>	<b>19</b>
	<b>Groepsresultaat na belastingen</b>	<b>229.231</b>	<b>294.693</b>

## Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2019 (directe methode)

(x € 1.000)

	2019	2018
<b>Operationele activiteiten</b>		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	161.072	155.348
Vergoedingen	8.951	7.518
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	843	1.299
Ontvangen interest	18	9
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>170.884</i>	<i>164.174</i>
<i>Uitgaven:</i>		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	16.162	15.739
Onderhoudsuitgaven	33.616	32.811
Overige bedrijfsuitgaven	24.492	22.865
Betaalde interest	35.782	37.085
Betaalde rente interne lening	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	133	1.555
Verhuurdersheffing	17.398	16.090
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	772	816
Vennootschapsbelasting	11.694	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>140.050</i>	<i>126.961</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>30.834</b>	<b>37.213</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	22.791	4.783
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	7.442	5.807
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	2.228	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	-185	0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>32.275</i>	<i>10.590</i>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	12.379	20.511
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	13.008	10.432
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	70	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	9.800	7.109
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Investerings overig	342	321
<i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>35.599</i>	<i>38.373</i>
<b>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-3.325</b>	<b>-27.783</b>

	2019	2018
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	35
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	-20
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>0</i>	<i>15</i>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-3.325</b>	<b>-27.768</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	18.000	45.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-40.993	-63.552
Aflossing ongeborgde leningen	-17	-5.017
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-23.011</b>	<b>-23.569</b>
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>	<b>4.499</b>	<b>-14.125</b>
Wijziging Kortgeld	0	0
Geldmiddelen per 1 januari	4.443	18.568
Geldmiddelen per 31 december	8.942	4.443



# 1. Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

## 1.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

## 1.2 Activiteiten

De activiteiten van 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.

## 1.3 Fusie

Stichting Alwel is per 1 januari 2019 gefuseerd met een deel van stichting WSG. Bij deze juridische fusie was stichting Alwel de verkrijgende woningcorporatie en stichting WSG de verdwijnende woningcorporatie. Door de fusie heeft stichting Alwel onder algemene titel een gedeelte van het vermogen van de verdwijnende woningcorporatie verkregen. De financiële gegevens zijn conform de fusieakte in deze jaarrekening verwerkt vanaf 1 januari 2019.

De waarderingsgrondslagen en resultaatbepalingsgrondslagen van Alwel zijn toegepast. Derhalve is geen sprake van een stelselwijziging in verband met harmonisatie van grondslagen. De vergelijkende cijfers over 2018 zijn gebaseerd op de dVi2018 van stichting WSG aangezien de jaarrekening 2018 van WSG op basis van liquidatiegrondslagen is opgesteld.

De balans en resultaatrekening van stichting Alwel en stichting WSG zijn geconsolideerd volgens de methode 'Pooling of Interest' (samensmelting van belangen). De cijfers over 2018 zouden er dan als volgt uit zien:

(x € 1.000)

Balans en Resultaatrekening geconsolideerd	Alwel 2018	WSG 2018	2018
Immateriele activa	1.607	0	1.607
Materiele vaste activa	6.137	0	6.137
Vastgoedbeleggingen	2.956.233	69.624	3.025.857
Financiële vaste activa	8.991	3.190	12.181
Voorraden	3.493	0	3.493
Vorderingen	4.953	0	4.953
Liquide middelen	4.443	0	4.443
<b>Totaal Activa</b>	<b>2.985.857</b>	<b>72.814</b>	<b>3.058.671</b>
Eigen vermogen	1.925.058	45.952	1.971.010
Voorzieningen	13.331	0	13.331
Langlopende schulden	965.239	26.862	992.101
Kortlopende schulden	82.229	0	82.229
<b>Totaal Passiva</b>	<b>2.985.857</b>	<b>72.814</b>	<b>3.058.671</b>

(x € 1.000)

Resultaatrekening geconsolideerd	Alwel 2018	WSG 2018	Alwel 2018
Huuropbrengsten	155.573	4.574	160.147
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	83.734	3.127	86.861
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	256.913	152	257.065
Resultaat na belastingen	294.373	1.314	295.687

De cijfers kunnen onderling licht afwijken van de huidige balans en resultaatrekening 2018. Dit komt door aanpassingen in rubricering bij het samenvoegen van de balansen en resultatenrekeningen van beide fusiepartijen.

Verder is besloten om het aantal dochterondernemingen terug te brengen. Hiervoor is de dochter Alwel Makelaardij B.V., per 01-01-2019 gefuseerd met met Stichting Alwel tot Stichting Alwel. Alle activiteiten van Alwel Makelaardij B.V. blijven door Stichting Alwel uitgevoerd worden.

Na de fusie van WEL en Alwel bleven er in 2018 twee Holding B.V.'s bestaan. Per 01-01-2019 zijn WEL Holding B.V. en Alwel Holding B.V. gefuseerd tot Alwel Holding B.V. Alle activiteiten van voorheen beide Holding B.V.'s worden gecontinueerd door de nieuwe Alwel Holding B.V.

Beide fusies hebben geen effect op het geconsolideerd eigen vermogen van Stichting Alwel.

## 1.4 Stelselwijziging

In het boekjaar 2019 heeft Alwel bij de bepaling van de latentie op het vastgoed in exploitatie rekening gehouden met de verwachte realisatie van het verschil tussen commerciële en fiscale waardering op korte termijn als gevolg van verkopen. Dit betrof een latente belastingvordering van € 924.350,-. Aan de Richtlijn van de Jaarverslaggeving (RJ) 272.405 is de bepaling toegevoegd dat indien het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, rekening dient te worden gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Deze nieuwe bepaling heeft voor Alwel tot gevolg dat de latentie voor verkopen naar nihil tendeert doordat het zeer waarschijnlijk is dat Alwel positieve boekresultaten 'doorschuift' in de boekwaarde van nieuw ontwikkeld en/of aangekocht bezit door toepassing van een fiscale faciliteit (herinvesteringsreserve). Voor dit nieuwe vastgoed heeft Alwel het voornemen dit blijvend te exploiteren tot het einde van de levensduur, waarna sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvindt. De cyclus van sloop aan het einde van de levensduur en het plegen van vervangende nieuwbouw op dezelfde grond, gebaseerd op het op balansdatum bestaande bedrijfsmodel van Alwel, doet zich in continuïteit voor. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor bij waardering tegen contante waarde de latentie naar nihil tendeert. Conform RJ 140 is het effect van de aangepaste Richtlijn verwerkt als stelselwijziging en zijn de gepresenteerde cijfers over het ter vergelijking opgenomen boekjaar herzien. Onderstaand is het effect van deze aanpassing op vermogen en resultaat toegelicht:

(x € 1.000)

	31-12-2018 Zoals eerder gerapporteerd	Effect stelselwijziging	31-12-2018 herzien
Eigen vermogen	1.971.010	-924	1.970.086
Latente belastingvordering	10.845	-924	9.921
Belastingen (W&V)	-977	-924	-1.901
Resultaat (W&V)	295.687	-924	294.763

De presentatie van de posten Saneringsheffing en Bijdrage Autoriteit Wonen, in de resultatenrekening, wijzigen in 2019 van de post 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' naar de post 'Overige organisatie kosten'.

Conform RJ 140 is het effect van de aangepaste Richtlijn verwerkt als stelselwijziging en zijn de gepresenteerde cijfers over het ter vergelijking opgenomen boekjaar herzien. Onderstaand is het effect van deze aanpassing op het resultaat toegelicht:

(x € 1.000)

	31-12-2018 Zoals eerder gerapporteerd	Effect stelselwijziging	31-12-2018 herzien
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-25.558	1.700	-23.858
Overige organisatie kosten	-5.925	-1.700	-7.625

## 1.5 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, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

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.

## 1.6 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 waardebepaling van het vastgoed betreft de grootste 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.

## 1.7 Consolidatiegrondslagen

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.

Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, 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. De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende

zeggenschap. 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.

## 1.8 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 hierna opgenomen:

### Geconsolideerde groepsmaatschappijen

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings percentage	Hoofdactiviteit
Alwel Holding B.V.	Roosendaal	100%	Holdingactiviteiten
Alwel Diensten B.V.	Roosendaal	100%	Vastgoedexploitatie
De Fundatie B.V.	Roosendaal	100%	Projectontwikkeling

### Joint ventures

De proportioneel geconsolideerde maatschappijen betreffen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings percentage	Hoofdactiviteit
Stadssingel B.V.	Breda	50%	Vastgoedexploitatie
VOF Consortium Spoorzone Breda	Breda	33,33%	Projectontwikkeling

### Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings percentage	Hoofdactiviteit
N.V. Stadsherstel	Breda	26,27%	Projectontwikkeling

NV Stadsherstel wordt niet geconsolideerd, omdat Alwel geen overheersende zeggenschap uitoefent in NV Stadsherstel.

## 1.9 Overige verbindingen

Verder heeft Alwel 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

## 1.10 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

## 1.11 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële 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)**

Alwel maakt gebruik van rentederivaten. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde. De vervolgwaardering 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. Indien geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt door Alwel een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Alwel past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Alwel zal geen nieuwe rentederivaten afsluiten. De bestaande rentederivaten en hedge relaties zijn generiek gedocumenteerd. Alwel stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie 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.

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 afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Alwel derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffektieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

## 2. Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening

### 2.1 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De verwachte gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

### 2.2 Vastgoedbeleggingen

#### DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

##### Classificatie en kwalificatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Het scheidingsvoorstel is leidend geweest voor de classificatie van het vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

##### Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Subsidies in verband met de aanschaf van of investering in vastgoedbeleggingen worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

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 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Bij toepassing van de fullversie 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 die 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 15 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 doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. De hoogste van deze scenario's bepaald de uiteindelijke waardering. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

### **Onderhoud**

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

### **Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde**

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Alwel 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 (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van 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 waarderen. 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 belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Alwel hanteert in haar beleid een streefhuur van 77% van de maximale huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Alwel hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a. De gemiddelde onderhoudslast (dagelijks en planmatig onderhoud) van de komende 15 jaar, conform de meerjaren onderhoudsbegroting, wordt opgenomen in de beleidswaarde.
  - b. De verdeling van de onderhoudslasten per object wordt gerelateerd aan de VEX-normen welke gehanteerd zijn in de marktwaardebepaling.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten 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 onderdeel 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en de directe operationele lasten exploitatie in bezit in de resultatenrekening. Alwel hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a. De verdeling van de deze lasten vindt plaats door middel van zogenaamde kostenfactoren.

- b. Bij de directe operationele lasten exploitatie wordt de verhuurderheffing in mindering gebracht.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten 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 & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Alwel heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

#### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde 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'.

#### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

### **2.3 Materiële vaste activa**

#### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen, en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen marktwaarde.

### **2.4 Financiële vaste activa**

#### **Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen**

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

#### **Andere deelnemingen**

De niet-geconsolideerde deelnemingen 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 Alwel.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Alwel geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.



Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

### **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.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 3,00%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor stichting Alwel geldende rente voor langlopende leningen (3,99%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (21,7%).

### **Leningen u/g**

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van een individuele beoordeling van de vorderingen.

### **Overige vorderingen**

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

## **2.5 Voorraden**

### **Vastgoed bestemd voor verkoop**

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop.

Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door een individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft het onderhanden werk (onverkocht vastgoed in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door een individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een 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 verkoop. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

### **Overige voorraden**

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

## 2.6 Vlottende vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van een individuele beoordeling van de vorderingen.

## 2.7 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

## 2.8 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

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.

### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd 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 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.

### Voorziening voor latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.4 Latente belastingvorderingen.

### 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 uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale 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 is tegen de contante waarde opgenomen.

De voorziening loopbaanbudget heeft betrekking op een loopbaanontwikkelingsbudget conform CAO. Indien een medewerker hiervan gebruik maakt, wordt zijn budget in het begin van het jaar met € 900,- verhoogd naar een maximum van € 4.500,- (alles naar rato van zijn fulltime percentage). De overige mutatie betreft een vrijval van de voorziening vanwege medewerkers die uitdienst zijn gegaan. De voorziening wordt opgenomen tegen de contante waarde.

### Voorziening pensioenen

Alwel heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan de pensioenuitvoerder. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Alwel en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Alwel beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Alwel, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2019 (en 2018) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

## 2.9 Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

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

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.

## 2.10 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/ vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

## 2.11 Belastingen

### Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

## 3. Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

### 3.1 Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

#### Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2019 bedroeg dit maximumpercentage 5,6%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten.

#### Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten (energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

#### 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 “3.3 Toerekening baten en lasten”.

#### Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “3.3 Toerekening baten en lasten”.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud verantwoord. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van de eigen dienst. 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 worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

#### 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. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurderheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “3.3 Toerekening baten en lasten”.

### Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post netto resultaat 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 nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen 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;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde projectkosten.

#### 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.

#### 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.

### Opbrengsten en kosten 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 koudeopslaginstallaties, het beheer (van VvE's) voor derden, als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten.

### Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.3 Toerekening baten en lasten".

### Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan haar werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.3 Toerekening baten en lasten".

### **Pensioenlasten**

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in “3.3 Toerekening baten en lasten”.

### **Overige organisatiekosten**

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in “3.3 Toerekening baten en lasten”. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten.

### **Leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

### **Financiële baten en lasten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

## **3.2 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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden 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 2013 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Stichting Alwel heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting. Stichting Alwel heeft bij de verwerking rekening gehouden met de regels die gelden rond de rente aftrekbeperking (ATAD).

## **3.3 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's per activiteit en afdeling.

### **3.4 Aandeel in resultaat van deelnemingen**

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij 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.



## 4. Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

## 5. Toelichting op de geconsolideerde balans

### Vaste activa

#### 5.1 Immateriële vaste activa (software)

Het verloop van deze post is als volgt:

(x € 1.000)

	2019
Stand 1 januari:	
Aanschafwaarde	6.820
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.213
Boekwaarde	1.607
Mutaties:	
Investerings (1)	302
Afschrijvingen	-402
Totaal van de mutaties	-100
Stand 31 december:	
Aanschafwaarde	7.122
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.615
<b>Boekwaarde</b>	<b>1.507</b>

- (1) NB: de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen

#### Afschrijvingen

De afschrijvingen op de software zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Software: 5 jaar

### Vastgoedbeleggingen

De specificatie is als volgt:

(x € 1.000)

	2019	2018
DAEB vastgoed in exploitatie	2.811.702	2.615.981
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	300.728	296.920
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	102.916	104.317
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.370	8.639
<b>Totaal</b>	<b>3.222.716</b>	<b>3.025.857</b>

Het verloop van deze posten is als volgt:  
(x € 1.000)

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
	2019	2019	2019
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.446.516	280.017	1.726.533
Cumulatieve herwaarderingen	1.277.486	76.430	1.353.916
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-108.021	-59.527	-167.548
Boekwaarde per 1 januari	2.615.981	296.920	2.912.901
<b>Mutaties:</b>			
Investeringen -oplevering nieuwbouw	9.905	100	10.005
Investeringen -uitgaven na eerste verwerking (1)	3.815	411	4.226
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-14.223	-5.570	-19.793
Overboekingen van/naar verkopen onder voorwaarden	2.591	1.200	3.791
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	3.536	-3.536	0
Aanpassing marktwaarde	190.097	11.527	201.263
Overige mutaties	0	-323	-323
<i>Totaal van de mutaties</i>	<i>195.721</i>	<i>3.808</i>	<i>199.529</i>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.468.543	273.395	1.741.937
Cumulatieve herwaarderingen	1.435.614	79.846	1.515.460
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-92.454	-52.513	-144.968
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>2.811.702</b>	<b>300.728</b>	<b>3.112.430</b>

(1) NB: de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen

Per 31 december 2019 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 1.515.460.000. Deze heeft voor € 1.435.614.000 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 79.846.000 op het niet-DAEB-vastgoed.

Het verloop van deze posten is als volgt:  
(x € 1.000)

	Vastgoed verkochte onder voorwaarden	DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie
	2019	2019	2019
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	99.906	10.668	364
Cumulatieve herwaardering	4.411	-2.393	0
Boekwaarde per 1 januari	104.317	8.275	364
<b>Mutaties:</b>			
Investeringen (1)	1.314	22.680	463
Desinvesteringen	-8.762	0	0
Overboekingen	0	-18.058	-425
Waardeveranderingen	6.047	-5.928	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	0	0	0
<i>Totaal van de mutaties</i>	<i>-1.401</i>	<i>-1.306</i>	<i>38</i>
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	92.458	13.049	402
Cumulatieve herwaardering	10.458	-6.081	0
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>102.916</b>	<b>6.968</b>	<b>402</b>

(1) NB: de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen

Verloop van de eenheden Vastgoed verkocht onder Voorwaarden	2019
Aantal eenheden per 1 januari	666
Terug aankopen	-28
Verkopen regulier	-20
Verkopen VoV	3
<b>Aantal eenheden per 31 december</b>	<b>621</b>

## 5.2 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

### Marktwaaarde in verhuurde staat

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van onderstaande vrijheidsgraden. De toegepaste vrijheidsgraden zijn vastgesteld in overleg met de externe taxateur:

Impact hantering vrijheidsgraden	Alwel					
	Parameter handboek			Full-waardering		
	gemiddelde	minimaal	maximaal	gemiddelde	minimaal	maximaal
<b>Woningen</b>						
Schematische vrijheid	n.v.t.			n.v.t.		
Markthuurstijging	inflatievolgend			inflatievolgend		
Markthuur	€ 816,-	€ 112,-	€ 2.141,-	€ 733,-	€ 34,-	€ 3.378,-
Exit Yield	5,98%	2,66%	23,71%	5,99%	0,00%	29,54%
Leegwaardestijging	2,52%	2,00%	4,60%	2,72%	2,00%	7,00%
Leegwaarde	€ 168.787,-	€ -	€ 475.940,-	€ 159.911,-	€ 30.000,-	€ 617.300,-
Disconteringsvoet	7,32%	6,50%	7,59%	6,43%	4,26%	8,16%
Mutatie- en verkoopkans	9,58%	2,00%	56,00%	9,40%	3,00%	45,00%
Onderhoud	€ 563,-	€ 345,-	€ 1.857,-	€ 1.098,-	€ 41,-	€ 2.041,-
Technische splitsingskosten	n.v.t.			€ 29,-	€ -	€ 298,-
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.			n.v.t.		
Erfpacht	€ 2,95	€ -	€ 1.122,43	€ 2,95	€ -	€ 1.122,43
exploitatie scenario	doorexploiteren of uitponden			doorexploiteren of uitponden		
	Parameter handboek			Full-waardering		
	gemiddelde	minimaal	maximaal	gemiddelde	minimaal	maximaal
<b>Parkeren</b>						
Schematische vrijheid	n.v.t.			n.v.t.		
Markthuurstijging	inflatievolgend			inflatievolgend		
Markthuur	€ 52,-	€ -	€ 186,-	€ 56,-	€ 9,-	€ 3.600,-
Exit Yield	5,09%	-196%	314,28%	7,03%	6,75%	7,50%
Leegwaardestijging	1,72%	1,30%	2,00%	2,17%	2,00%	2,50%
Leegwaarde	€ 12.071,-	€ 2.609,-	€ 795.625,-	€ 11.211,-	€ 3.000,-	€ 793.000,-
Disconteringsvoet	6,57%	6,53%	6,62%	6,80%	6,60%	7,09%
Mutatie- en verkoopkans	10,02%	2,00%	12,00%	25,80%	2%	100,00%
Onderhoud	€ 108,-	€ 50,-	€ 174,-	€ 214,-	€ 43,-	€ 11.123,-
Technische splitsingskosten	n.v.t.			n.v.t.		
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.			n.v.t.		
Erfpacht	n.v.t.			n.v.t.		
exploitatie scenario	uitponden			doorexploiteren of uitponden		

BOG	Parameter handboek			Full-waardering		
	gemiddelde	minimaal	maximaal	gemiddelde	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	n.v.t.			n.v.t.		
Markthuurstijging	1,72%	1,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Markthuur	€ 100,-	€ -	€ 166,-	€ 100,-	€ -	€ 166,-
Exit Yield	10,53%	0,00%	27,29%	12,02%	6,75%	22,01%
Disconteringsvoet	8,88%	8,57%	9,47%	8,30%	5,82%	11,00%
Onderhoud	€ 8,11	€ 5,96	€ 15,35	€ 6,01	€ 3,65	€ 13,23
Technische splitsingskosten	n.v.t.			n.v.t.		
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.			n.v.t.		
Erfpacht	n.v.t.			n.v.t.		
exploitatie scenario	doorexploiteren			doorexploiteren		

BOG harde huren	Parameter handboek			Full-waardering		
	gemiddelde	minimaal	maximaal	gemiddelde	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	n.v.t.			n.v.t.		
Markthuurstijging	1,72%	1,30%	2,00%	2,17%	2,00%	2,50%
Markthuur	€ 97,06	€ 70,00	€ 114,99	€ 97,06	€ 70,00	€ 114,99
Exit Yield	11,51%	10,40%	13,63%	8,58%	7,25%	14,00%
Disconteringsvoet	8,93%	8,71%	9,55%	6,99%	6,00%	9,00%
Onderhoud	€ 10,31	€ 7,00	€ 12,20	€ 5,30	€ 3,65	€ 7,19
Technische splitsingskosten	n.v.t.			n.v.t.		
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.			n.v.t.		
Erfpacht	n.v.t.			n.v.t.		
exploitatie scenario	doorexploiteren			doorexploiteren		

Impact hantering vrijheidsgraden	Alwel Diensten B.V.					
	Parameter handboek			Full-waardering		
Woningen	gemiddelde	minimaal	maximaal	gemiddelde	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	n.v.t.			n.v.t.		
Markthuurstijging	inflatievolgend			inflatievolgend		
Markthuur	€ 1.145,-	€ 934,-	€ 1.565,-	€ 1.100,-	€ 806,-	€ 2.131,-
Exit Yield	4,79%	4,08%	5,66%	5,08%	4,88%	5,50%
Leegwaardestijging	2,52%	2,00%	4,60%	2,67%	2,00%	6,00%
Leegwaarde	€ 291.405,-	€ 218.955,-	€ 507.054,-	€ 263.272,-	€ 97.500,-	€ 406.800,-
Disconteringsvoet	7,13%	7,13%	7,13%	5,92%	5,63%	6,32%
Mutatie- en verkoopkans	10,14%	6,10%	28,20%	10,80%	8,00%	14,00%
Onderhoud	€ 561,-	€ 502,-	€ 644,-	€ 1.183,-	€ 1.135,-	€ 1.827,-
Technische splitsingskosten	n.v.t.			n.v.t.		
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.			n.v.t.		
Erfpacht	n.v.t.			n.v.t.		
exploitatie scenario	uitponden			doorexploiteren of uitponden		

Parkeren	Parameter handboek			Full-waardering		
	gemiddelde	minimaal	maximaal	gemiddelde	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	n.v.t.			n.v.t.		
Markthuurstijging	inflatievolgend			inflatievolgend		
Markthuur	€ 62,-	€ -	€ 90,-	€ 69,-	€ 60,-	€ 75,-
Exit Yield	6,01%	5,51%	12,15%	6,95%	6,75%	7,25%
Leegwaardestijging	1,72%	1,30%	2,00%	2,17%	2,00%	2,50%
Leegwaarde	€ 9.003,-	€ 9.003,-	€ 9.003,-	€ 10.300,-	€ 7.000,-	€ 12.500,-
Disconteringsvoet	6,53%	6,53%	6,53%	6,59%	6,55%	6,65%
Mutatie- en verkoopkans	9,18%	8,00%	12,00%	12,10%	10,20%	13,90%
Onderhoud	€ 53,-	€ 53,-	€ 53,-	€ 127,-	€ 44,-	€ 182,-
Technische splitsingskosten	n.v.t.			n.v.t.		
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.			n.v.t.		
Erfpacht	n.v.t.			n.v.t.		

exploitatie scenario	doorexploiteren	doorexploiteren
----------------------	-----------------	-----------------

BOG	Parameter handboek			Full-waardering		
	gemiddelde	minimaal	maximaal	gemiddelde	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	n.v.t.			n.v.t.		
Markthuurstijging	1,72%	1,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Markthuur	€ 131,-	€ 125,-	€ 135,-	€ 131,-	€ 125,-	€ 135,-
Exit Yield	8,65%	8,57%	8,87%	9,33%	9,14%	9,51%
Disconteringsvoet	8,71%	8,71%	8,71%	7,92%	7,57%	8,26%
Onderhoud	€ 6,19	€ 6,05	€ 6,28	€ 6,90	€ 6,63	€ 6,99
Technische splitsingskosten	n.v.t.			n.v.t.		
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.			n.v.t.		
Erfpacht	n.v.t.			n.v.t.		
exploitatie scenario	doorexploiteren			doorexploiteren		

### Markthuur

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De externe taxateur is van mening dat de markthuur die (modelmatig) tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de markthuur van de complexen, en heeft derhalve op basis van transacties uit de NVM-database per complex een eigen (modelmatig) inschatting gemaakt van de markthuur.

### Leegwaarde

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.

### Leegwaardestijging

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De interne taxateur van 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 externe 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.

De drie hoofdonderdelen vanuit het handboek; risicovrije rentevoet, de vastgoedsector specifieke opslag en de opslag voor het object- en marktrisico vormen de basis voor de disconteringsvoet. Deze worden aangevuld met de parameter locatie, die een extra kwalificatie geeft van de buurt en de kwaliteit van de woning vanuit het energielabel. Deze extra parameters worden meegenomen in de bepaling van de disconteringsvoet waardoor er een grotere spreiding ontstaat.

### Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De externe taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van de interne taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend.

### Mutatiekans doorexploiteren

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Door 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).

### Verkoopkans uitponden

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De hiervoor omschreven mutatiegraad wordt daarvoor als basis gebruikt. De uitpond snelheid is daarbij op basis van (lokale) marktomstandigheden voorzien van een geschatte onder- en bovengrens.

### **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 inflatie verhoging. In Breda zijn er nog tijdelijke woningen aan de Koraal-Agaatstraat en Kesterenlaan die op grond staan van de gemeente. 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.

### **Onderhoud**

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De externe taxateur heeft daarbij gebruik gemaakt van de Vastgoedtaxatiewijzer 2019 voor wat betreft het instandhoudingsonderhoud. Mutatie onderhoud 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	Bouwjaar
Eengezinswoning	< 1960
Meergezinswoning	1960 – 1969
Studenteneenheid	1970 – 1979
Zorgeenheid (intramuraal)	1980 – 1989
Bedrijfsonroerendgoed	1990 – 1999
Maatschappelijk onroerend goed	2000 – 2009
Parkeerplaats	2010 – 2019
Garagebox	

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woonegelegenheden	Alwel				
	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Breda)	7,10%	7,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Etten Leur)	7,10%	7,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Roosendaal)	5,00%	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Studenten)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
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 – Zorgeneheid (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 – Zorgeneheid (extramuraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Achterstallig onderhoud per vhe - Studenteneenheid	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeneheid (extramuraal)	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 447	€ 458	€ 470	€ 481	€ 493
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 439	€ 450	€ 461	€ 473	€ 485
Beheerkosten per VHE - studenteneenheid	€ 413	€ 423	€ 434	€ 445	€ 456
Beheerkosten per VHE - zorgeneheid (extramuraal)	€ 405	€ 415	€ 426	€ 436	€ 447
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Breda	0,0838%	0,0838%	0,0838%	0,0838%	0,0838%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Etten Leur	0,1027%	0,1027%	0,1027%	0,1027%	0,1027%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Moerdijk	0,9380%	0,9380%	0,9380%	0,9380%	0,9380%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Roosendaal	0,1067%	0,1067%	0,1067%	0,1067%	0,1067%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Terheijden	0,1090%	0,1090%	0,1090%	0,1090%	0,1090%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%	0%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 531	€ 544	€ 558	€ 572	€ 586
Technische splitsingskosten per eenheid gemeente Breda	€ 88	€ 90	€ 92	€ 95	€ 97
Technische splitsingskosten per eenheid overige gemeenten	n.v.t.				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%



Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO	€ 9,40	€ 9,73	€ 9,97	€ 10,22	€ 10,48
Mutatieonderhoud MOG per m2 BVO	€ 11,40	€ 11,80	€ 12,09	€ 12,40	€ 12,71
Mutatieonderhoud ZOG per m2 BVO	€ 11,40	€ 11,80	€ 12,09	€ 12,40	€ 12,71
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	n.v.t.				
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten – ZOG (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Breda	0,3600%	0,3600%	0,3600%	0,3600%	0,3600%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Etten Leur	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Roosendaal	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
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 de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%

Parameters parkeergelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
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	€ 27,00	€ 27,68	€ 28,37	€ 29,08	€ 29,80
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 38,00	€ 38,95	€ 39,92	€ 40,92	€ 41,94
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 531	€ 544	€ 558	€ 572	€ 586
Technische splitsingskosten per eenheid	n.v.t.				
Verkoopkosten per eenheid	€ 531	€ 544	€ 558	€ 572	€ 586
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 11,40	€ 11,80	€ 12,09	€ 12,40	€ 12,71
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%

Parameters woonegelegenheden	ALWEL diensten B.V.				
	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Etten Leur)	7,10%	7,00%	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	n.v.t.				
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 439	€ 450	€ 461	€ 473	€ 485
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Etten Leur	0,1027%	0,1027%	0,1027%	0,1027%	0,1027%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – geregleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 531	€ 544	€ 558	€ 572	€ 586
Technische splitsingskosten per eenheid	n.v.t.				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 9,40	€ 9,73	€ 9,97	€ 10,22	€ 10,48
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	n.v.t.				
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Etten Leur	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
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 de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%

Parameters parkeergelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
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	€ 27,00	€ 27,68	€ 28,37	€ 29,08	€ 29,80
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 38,00	€ 38,95	€ 39,92	€ 40,92	€ 41,94
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 531	€ 544	€ 558	€ 572	€ 586
Technische splitsingskosten per eenheid	n.v.t.				
Verkoopkosten per eenheid	€ 531	€ 544	€ 558	€ 572	€ 586
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%

## Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. De waarde van het overige bezit is vastgesteld middels een markttechnische update door de externe taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en zijn vastgelegd.

## Schattingen

Inherent aan het maken van schattingen is dat er schattingsonzekerheid 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 schattingsonzekerheid is daarmee inherent aan het taxeren van vastgoed.

## Herclassificatie / herkwalificatie

(X € 1.000)

	31-12-2019
Saldo herclassificatie/herkwalificatie	1.080
<b>Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van niet-DAEB-vastgoed in exploitatie naar DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	
Aantal verhuureenheden	28
Boekwaarde/marktwaarde verhuureenheden	3.383
Effect op toename herwaarderingsreserve	435
Effect op afname herwaarderingsreserve	0
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	0
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	435
<b>Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van DAEB-vastgoed in exploitatie naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	
Aantal verhuureenheden	10
Boekwaarde/marktwaarde verhuureenheden	153
Effect op toename herwaarderingsreserve	645
Effect op afname herwaarderingsreserve	0
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	0
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	645

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het vastgoed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

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 € 3.615 mln (2018: € 3.480 mln).

## Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van 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 Alwel en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

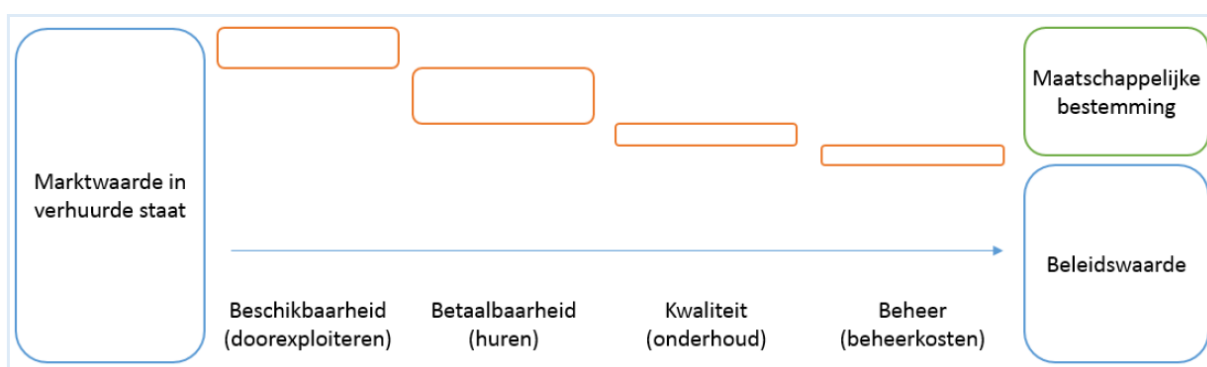
De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 1.578.234.641. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 245.459.702.

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 doorexploiteerscenario 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:



### Vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

(x € 1.000,-)

Specificatie marktwaarde	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
<b>Marktwaarde verhuurde staat per 31-12-2019*</b>	<b>2.811.702</b>	<b>296.468</b>
*Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-134.213	12.757
Betaalbaarheid (huren)	-837.052	-51.385
Kwaliteit (onderhoud)	-258.783	-16.377
Beheer (beheerkosten)	-3.420	3.997
<b>Beleidswaarde per 31 december 2019</b>	<b>1.578.234</b>	<b>245.460</b>

\* Verschil met de balans betreft koop goedkoop eenheden die niet zijn meegenomen in de marktwaardeberekeningen.

Specificatie marktwaarde	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
<b>Marktwaarde verhuurde staat per 31-12-2018</b>	<b>2.615.981</b>	<b>291.283</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-327.755	-10.867
Betaalbaarheid (huren)	-500.587	-41.142
Kwaliteit (onderhoud)	-162.183	-12.026
Beheer (beheerkosten)	-26.001	3.011
<b>Beleidswaarde per 31-12-2018</b>	<b>1.579.455</b>	<b>230.259</b>

Alwel heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde

	Ultimo 2019	Ultimo 2018
<b>Streefhuur van % van de maximaal redelijke huur</b>	77%	77%
Onderhoudsnorm	1.793	1.674
Beheerlasten	697	747
Verhuurderheffing	17.415.900	16.411.507
Discontovoet	5,77%	5,87%

### Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x 1.000)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-161.166
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	107.124
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€100 hoger zowel onderhoud als beheer	-136.374

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

### Toelichting met betrekking tot DAEB en niet-DAEB vastgoed bestemd voor verkoop

Terzake van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (gerubriceerd onder Vastgoedbeleggingen) dat op basis van een opgesteld verkoopplan in de komende vijf jaar bestemd is voor verkoop, wordt hierna een toelichting gegeven op de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde gesplitst naar het komend jaar en daaropvolgende vier jaar.

De specificatie is als volgt (x € 1.000):

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-19	Verwachte opbrengstwaarde
DAEB vastgoed: woningen			
2020	35	4.348	6.239
2021 tot en met 2024	124	16.458	22.302
<b>Totaal</b>	<b>159</b>	<b>20.806</b>	<b>28.541</b>

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-19	Verwachte opbrengstwaarde
Niet-DAEB vastgoed			
2020	11	6.364	6.763
2021 tot en met 2024	13	2.755	3.072
<b>Totaal</b>	<b>24</b>	<b>9.119</b>	<b>9.835</b>

### Verstreckte zekerheden

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.

Daarnaast is er voor een bedrag van €20 miljoen aan leningen binnen Alwel Diensten B.V. zekerheden afgegeven aan de BNG.

### 5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2019 zijn 6 woningen (2018:7 woningen) en 1 garage (2018: 0 garages) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. In 2019 zijn geen nieuwbouwwoningen onder de VOV-regeling opgeleverd en verkocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2019 621 (2018: 666).

Tevens staan er ultimo 2019 6 woningen in de voorraad opgenomen, die bestemd zijn voor zowel reguliere als VOV verkoop.

### 5.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

#### Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 109.575 (2018: € 109.812) 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.

## Materiële vaste activa

### 5.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019
Stand 1 januari:	
Aanschafwaarde	27.251
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-21.114
<b>Boekwaarde</b>	<b>6.137</b>
Mutaties:	
Investerings (1)	305
Desinvesteringen	0
Herwaarderingen	397
Afschrijvingen	-1.101
<b>Totaal van de mutaties</b>	<b>-399</b>
Stand 31 december:	
Aanschafwaarde	27.556
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-21.818
<b>Boekwaarde</b>	<b>5.738</b>

- (1) NB: de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen

## 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:

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Hardware: 3 jaar
- Bedrijfsauto's: 3 jaar
- Inventaris kantoor: 5 of 10 jaar
- Kantoorgebouw (excl. grond): 50 jaar

## Actuele waarde

De WOZ waarde van de bedrijfsterreinen en de kantoorpanden bedraagt € 6.940.000. (2018: € 6.848.000).

De kantoorpanden in Roosendaal en Etten-Leur zijn gewaardeerd tegen marktwaarde.

De marktwaarde is voor het kantoor in Roosendaal (Laan van Brabant 50) € 2.678.000 en voor het kantoor in Etten-Leur (Bredaseweg 1) € 1.792.000.

## Financiële vaste activa

### 5.6 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Het verloop van deze post is als volgt:

(x € 1.000)

	Boek waarde 1-1-2019	Nieuwe leningen	Aflossingen	Amortisatie	Waarde- wijzigingen	Boek waarde 31-12-2019
Lening Stadssingel B.V.	316	0	17	0	0	299

Onder de "Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen" is een lening ad € 298.690 (2018: € 316.190) opgenomen aan Stadssingel B.V. inzake het pand de Olyton aan de Boschstraat in Breda die per 1 juli 2024 opeisbaar zal worden. Op deze lening rust een hypotheek. De rente op deze lening bedraagt 0,07%.

### 5.7 Deelnemingen

Het verloop van deze post is als volgt:

(x € 1.000)

	Boekwaarde 1-1-2019	Aan-/verkopen	Resultaat/ dividend deelneming	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2019
N.V.Stadsherstel Breda	610	0	28	0	638

## 5.8 Latente belastingvorderingen

Het verloop van de latente belastingvorderingen is als volgt (in euro's)

	2019	2018
Stand per 31 december	10.845	6.902
Effecten stelselwijziging	-924	0
Stand per 1 januari	9.921	6.902
Mutatie lopend boekjaar	3.833	3.943
<b>Saldo ultimo boekjaar</b>	<b>13.754</b>	<b>10.845</b>

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld: (x € 1.000)

	2019	2018
Leningen o/g	1.216	1.287
Afschrijvingspotentieel	12.538	8.634
Vastgoed in exploitatie	0	0
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>13.754</b>	<b>9.921</b>

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld: (x € 1.000)

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Vershil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde
Leningen	0	6.964	6.964	1.535	1.216
Fiscaal afschrijvingspotentieel	0	74.519	74.519	16.499	12.538
					<b>13.754</b>

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 2.794.727 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 18.034.894 (2018: € 9.375.891).

In de jaarrekening zijn geen afschrijvingen op activa in exploitatie gepresenteerd. Dit komt omdat er commercieel niet wordt afgeschreven op activa in exploitatie (waarderinggrondslag is marktwaarde). Fiscaal wordt er wel afgeschreven. Het afschrijvingspotentieel is het verschil tussen de fiscale waarde en de WOZ waarde. Voor dit afschrijvingspotentieel ad € 74,5 mio is een latentie opgenomen.

Het totaalbedrag van de tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering van activa in exploitatie en de waardering in deze jaarrekening bedraagt € 136,3 mln.

## 5.9 Overige vorderingen

De specificatie van deze post is als volgt: (x € 1.000)

	2019	2018
Waarborgsommen	0	45
Koopstart	317	364
<b>Totaal</b>	<b>317</b>	<b>409</b>

Het verloop van deze post is als volgt: (x € 1.000)

	2019	2018
Waarborgsommen		
Stand 1 januari	45	25
Toevoegingen/verminderingen	-45	20
<b>Stand 31 december</b>	<b>0</b>	<b>45</b>



	2019	2018
Koopstart		
<i>Stand 1 januari</i>	364	404
Toevoegingen/verminderingen	-47	-40
<b>Stand 31 december</b>	<b>317</b>	<b>364</b>

## Vlottende activa

### Voorraden

De specificatie van deze post is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.477	2.236
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	379	1.107
Overige voorraden	150	150
<b>Totaal</b>	<b>2.006</b>	<b>3.493</b>

#### 5.10 Vastgoed bestemd voor verkoop

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit opgeleverde, nog niet verkochte nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. Ultimo 2019 staan 7 woningen te koop.

Deze post bestaat uit:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Woningen bestemd voor verkoop	1.477	2.236

#### 5.11 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Deze post bestaat uit:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Onderhanden werk	379	1.107

Dit betreft onderhanden werk voor nieuwbouwproject Permekeplein te Roosendaal.

#### 5.12 Overige voorraden

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen van de Onderhoudsdienst te Roosendaal en Etten-Leur in de magazijnen en servicewagens.

Deze post bestaat uit:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Voorraden	150	150

## Vorderingen

Deze post bestaat uit:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Huurdebiteuren	2.238	2.300
Overige debiteuren	298	355
Overige overlopende activa	2.843	2.299
<b>Totaal</b>	<b>5.379</b>	<b>4.954</b>

Alle posten begrepen in vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

### 5.13 Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Huurdebiteuren, zittende en vertrokken huurders	3.465	3.607
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-1.227	-1.307
<b>Totaal</b>	<b>2.238</b>	<b>2.300</b>

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt  
(x € 1.000):

	2019	2018
<i>Stand 1 januari</i>	1.307	1.419
Onttrekking	-806	-505
Dotatie	726	393
<b>Stand 31 december</b>	<b>1.227</b>	<b>1.307</b>

### 5.14 Overige vorderingen

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Totaal overige vorderingen	298	355

### 5.15 Overlopende activa

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Totaal overlopende activa	2.843	2.299

## Liquide middelen

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Bank	8.942	4.443

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van de groep.

## Groepsvermogen

Het groepsvermogen bedraagt per balansdatum € 2.199.317.436 (2018: € 1.970.085.996). Voor een toelichting op het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige balans.

### Eigen vermogen

Per 31 december 2019 is in totaal € 1.541 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 1.379 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 436 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Alwel. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam 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. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

## Voorzieningen

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Voorziening onrendabele investeringen DAEB vastgoed	16.877	10.005
Overige voorzieningen	3.314	3.326
<b>Totaal</b>	<b>20.191</b>	<b>13.331</b>

### 5.16 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:  
(x € 1.000)

	Vastgoed in ontwikkeling 2019	Vastgoed in ontwikkeling 2018
Stand 1 januari	10.005	6.062
Toevoegingen	12.797	8.848
aanwending	-5.925	-4.905
<b>Stand 31 december</b>	<b>16.877</b>	<b>10.005</b>
looptijd < 1 jaar	11.547	10.005
Looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	5.330	0

## 5.17 Overige voorzieningen

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	31-12-2019	31-12-2018
Voorziening jubilea	410	472
Voorziening loopbaan-ontwikkelbudget	725	675
Ongerealiseerde intercompany resultaten	2.179	2.179
<b>Totaal</b>	<b>3.314</b>	<b>3.326</b>

De specificatie van de voorziening jubilea is als volgt:  
(x € 1.000)

	Jubileumuitkeringen	
	2019	2018
<i>Stand 1 januari</i>	472	337
Dotatie	-39	154
Onttrekking	-23	-19
<b>Stand 31 december</b>	<b>410</b>	<b>472</b>
Waarvan:		
looptijd < 1 jaar	27	37
Looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	117	104
looptijd > 5 jaar	266	331

De voorziening jubilea wordt tegen contante waarde gewaardeerd. De periodieke toename/afname is gepresenteerd als een dotatie aan de voorziening.

De specificatie van de voorziening loopbaan-ontwikkelbudget is als volgt:  
(x € 1.000)

	Loopbaan-ontwikkelbudget	
	2019	2018
<i>Stand 1 januari</i>	675	706
Dotatie	92	0
Vrijval	-42	-19
Onttrekking	0	-12
<b>Stand 31 december</b>	<b>725</b>	<b>675</b>
Looptijd voorziening is 5 jaar	725	675

De voorziening loopbaan-ontwikkelbudget wordt tegen nominale waarde gewaardeerd.

## Langlopende schulden

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

2019	Rente %	>5 jaar	>1 jaar	Totaal
Schulden/leningen overheid	3,85	40.779	7.997	48.776
Schulden/leningen kredietinstellingen	3,60	759.623	64.386	824.009
Verplichtingen inzake onroerende goederen VOV				101.362
Overige schulden				131
<b>Totaal</b>				<b>974.278</b>

2018	Rente %	>5 jaar	>1 jaar	Totaal
Schulden/leningen overheid	3,87	44.021	8.070	52.091
Schulden/leningen kredietinstellingen	3,61	774.765	60.994	835.759
Verplichtingen inzake onroerende goederen VOV				104.042
Overige schulden				209
<b>Totaal</b>				<b>992.101</b>

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten op pagina 128.

## 5.18 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	Overheid	Krediet- instellingen	Totaal
<i>Stand 1 januari</i>	53.922	879.422	933.344
Nieuwe leningen	0	18.000	18.000
Aflossingen	-3.330	-37.663	-40.993
<b>Stand 31 december</b>	<b>50.592</b>	<b>859.759</b>	<b>910.351</b>

Deze specificatie geeft de post leningen overheid en kredietinstellingen weer inclusief de aflossingsverplichting voor het komend jaar. Deze staat verantwoord onder de kortlopende schulden.

### Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 905 miljoen (2018 € 905 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Alwel zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 3.071 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Daarnaast is er voor een bedrag van €20 miljoen aan leningen binnen Alwel Diensten B.V. zekerheden afgegeven aan de BNG.

### Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem.

### Reële waarde

De gehele leningportefeuille heeft ultimo 2019 een marktwaarde van € 1.508.362.000 (2018 € 1.398.051.000). Voor verdere toelichting van de marktwaarde van de leningen verwijzen wij naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten op pagina 128.

## 5.19 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
<i>Stand 1 januari:</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	99.906	104.615
Waardeverminderingen/vermeerderingen	4.136	503
<b>Boekwaarde</b>	<b>104.042</b>	<b>105.118</b>
<i>Mutaties</i>		
Verkochte woningen	1.313	886
Teruggekochte woningen	-8.746	-5.596
Opwaarderingen	4.753	3.682
Afwaarderingen	0	0
Overige waardeverminderingen en terugneming daarvan	0	-48
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-2.680</b>	<b>-1.076</b>
<i>Stand 31 december:</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	92.473	99.906
Waardeverminderingen/vermeerderingen	8.889	4.136
<b>Totaal</b>	<b>101.362</b>	<b>104.042</b>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 621 woningen (2018: 666) waarvan 323 huurwoningen uit bestaand bezit (2018: 342) en 298 nieuwbouw koopwoningen (2018: 324).

## 5.20 Overige schulden

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Waarborgsommen	131	209

## Kortlopende schulden

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Schulden aan overheid	1.816	1.832
Schulden aan kredietinstellingen	35.750	43.663
Schulden aan leveranciers	5.329	5.377
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.744	6.411
Overlopende passiva	20.871	24.946
<b>Totaal</b>	<b>67.510</b>	<b>82.229</b>

## 5.21 Schulden aan de overheid

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000):

	2019	2018
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen overheid	1.816	1.832

## 5.22 Schulden aan kredietinstellingen

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	35.750	43.663

### Zekerheden

Door de RABO zijn aan de groep rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 10,0 miljoen (looptijd voor onbepaalde tijd). Ter financiering van het vastgoed heeft Alwel Diensten B.V. leningen afgesloten van per saldo € 25.000.000,-. In 2018 is één lening van € 5.000.000,- afgelost. Dus per saldo staat er ultimo 2019 nog een bedrag van € 20.000.000,- uit aan leningen. De afgegeven zekerheden ten aanzien van deze leningen zijn de afgegeven bankhypothec op de complexen Havenzicht, Turfijker en Lumenstaete en de verpanding van de huurvorderingen, die voortkomen uit de verhuur van deze complexen.

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 de RABO.

## 5.23 Schulden aan leveranciers

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Schulden aan leveranciers	5.329	5.377

## 5.24 Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Vennootschapsbelasting	1.131	4.920
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	497	533
Omzetbelasting	1.678	958
Pensioenen	438	0
<b>Totaal</b>	<b>3.744</b>	<b>6.411</b>

De post verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten. De totaal verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt over boekjaar 2019 € 10.165.000. Middels een voorlopige aanslag is hiervan € 6.320.000 betaald, zodat voor het boekjaar nog € 3.845.000 resteert.

## 5.25 Overlopende passiva

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Nog te betalen rente leningen o/g	15.207	16.022
Nog te betalen kosten	2.494	6.108
Nog te betalen facturen investeringen	1.722	1.269
Huur voorstanden	1.448	1.547
<b>Totaal</b>	<b>20.871</b>	<b>24.946</b>

## 6. Financiële instrumenten

### 6.1 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.

### 6.2 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 maximaleren op 15% van de leningenportefeuille.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico (tegenpartijrisico's), liquiditeitsrisico en valutarisico. 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 de groep 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 € 40 mln (2018: € 40,9 mln). Hiervan is € 30 mln een roll-over lening en € 10 mln rekening courant krediet. Van de roll-overlening is op 31 december 2019 € 18 mln opgenomen (2018 € 11 mln). Van de rekening-courantkrediet is per 31-12-2019 geen gebruik gemaakt.

#### Valutarisico

De groep loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn. Alle leningen zijn in euro's.

#### Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

De groep 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 kredietinstellingen).

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 financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

#### Rentevoet leningen met resterende looptijden

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



(x € 1.000)

Renteklasse (vastrentende leningen)							
2019	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
<b>Restantlooptijd</b>							
1 – 5 jaar	5.000	30.116	31.048	15.000	0	0	81.164
6 – 10 jaar	70.500	10.000	47.913	10.000	0	0	138.413
11 – 15 jaar	36.403	17.283	101.750	10.000	0	0	165.436
16 – 20 jaar	68.000	5.000	25.000	13.982	0	0	111.982
> 20 jaar	80.882	176.731	116.919	0	1.257	0	375.789
<b>Totaal</b>	<b>260.785</b>	<b>239.130</b>	<b>322.630</b>	<b>48.982</b>	<b>1.257</b>	<b>0</b>	<b>872.785</b>

(x € 1.000):

Renteklasse (vastrentende leningen)							
2018	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
<b>Restantlooptijd</b>							
1 – 5 jaar	8.000	35.171	30.000	20.000	0	1.098	94.269
6 – 10 jaar	69.500	15.000	56.230	0	0	0	140.730
11 – 15 jaar	36.939	10.050	107.428	20.000	0	0	174.417
16 – 20 jaar	35.000	13.299	15.000	14.098	0	0	77.397
> 20 jaar	30.018	176.738	166.146	0	1.273	0	374.175
<b>Totaal</b>	<b>179.457</b>	<b>250.258</b>	<b>374.804</b>	<b>54.098</b>	<b>1.273</b>	<b>1.098</b>	<b>860.988</b>

De effectieve rentevoet van de leningen bedraagt gemiddeld 3,72 % (2018: 3,81%) voor stichting Alwel en 5,61% (2018: 5,61%) voor Alwel Diensten B.V.. De reële waarde van de leningen bedraagt € 1.449 mln (2018 € 1.301 mln) voor stichting Alwel en voor Alwel Diensten B.V. € 23 mln (2018 € 24 mln). De koers van alle leningen bedraagt gemiddeld 158,8% (Alwel Diensten B.V. 115,1%).

#### Rentekasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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:

(x € 1.000)

(Variabel rentende leningen)							
2019	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	
<b>Financiële activa</b>							
Bank	*8.925						
<b>Financiële passiva</b>							
Leningen kredietinstellingen						**30.000	

(Variabel rentende leningen)							
2018	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	
<b>Financiële activa</b>							
Bank	*4.443						
<b>Financiële passiva</b>							
Leningen kredietinstellingen						** 30.000	

\* Banksaldo per 31 december

\*\* Roll-over lening LBBT 7665 (€ 5 mln - 2026), 7608 (€ 5 mln - 2028), 7423 (€ 10 mln - 2026) en 7424 (€ 10 mln - 2026).

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet wordt herzien binnen een jaar. De renteherzieningsdata van de variabel rentende lening 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.

### Overige kasstroomrisico's leningen

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 (x € 1.000):

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2020	4.567	28.000	93.722
2021	2.936	17.500	74.019
2022	3.064	0	96.579
2023	3.127	10.000	46.855
2024	3.256	17.500	36.267
2025	3.381	20.000	0
2026	3.279	34.000	0
2027	3.412	40.500	0

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 20,5 jaar (2018: 20,5 jaar) voor stichting Alwel en 2,6 jaar voor Alwel Diensten B.V. (2018 3,6 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 leningen is gebaseerd op 1-maands EURIBOR + een opslag tussen 0,06% en 0,14%.
- 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 tussen de 0,05% en de 0,59%.

### Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

## 6.3 Reële waarde

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. reële waarde risico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep luidt als volgt:

(x € 1.000)

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2019	2018	2019	2018
<b>Financiële activa:</b>				
Vorderingen onder de financiële vaste activa (exclusief derivaten)	299	316	299	316
Liquide middelen	8.942	4.443	8.942	4.443
<b>Totaal</b>	<b>9.241</b>	<b>4.759</b>	<b>9.241</b>	<b>4.759</b>
<b>Financiële passiva:</b>				
Langlopende schulden (exclusief derivaten)	874.080	887.850	1.472.091	1.352.557
Kortlopende schulden (exclusief derivaten)	36.271	45.494	36.271	45.494
<b>Totaal</b>	<b>910.351</b>	<b>933.344</b>	<b>1.508.362</b>	<b>1.398.051</b>

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden.

#### **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.

## 7. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### 7.1 Voorwaardelijke verplichtingen

#### WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen.

Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage, zijnde 3,85% (2018: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2019 heeft Alwel een aangegane obligoverplichting van € 36,2 miljoen (2018: € 34,3 miljoen). Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

### 7.2 Niet-verwerkte activa en verplichtingen

#### Financiële instrumenten

In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van 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 Alwel zich volgens haar treasurystatuut 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. Ierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

#### Payers Swaps

Alwel heeft per balansdatum nog 3 afgesloten payers swaps met een totale waarde van € 24.000.000. De totale marktwaarde van deze 3 swaps wordt ultimo boekjaar geschat op € 12.520.421 negatief (Ultimo 2018: € 10.397.121 negatief).

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.

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.

#### Bankgaranties

Per 31 december 2019 zijn door Alwel bankgaranties afgegeven ten bedrage van € 94.243 (2018: € 205.345).

#### Zekerheden

In de leningportefeuille is een lening met een hoofdsom van € 20.000.000,- opgenomen, die Alwel Diensten B.V. is verschuldigd aan de BNG. De afgegeven zekerheden ten aanzien van deze lening

zijn de afgegeven bankhypothec op de complexen Havenzicht, Turfijker, Lumenstaete en Elisabethpark en de verpanding van de huurvorderingen, die voortkomen uit de verhuur van deze complexen.

### Verkoop woningen

Op balansdatum zijn voor 9 verkochte woningen en 2 Koop Goedkoop met een opbrengstwaarde van per saldo € 2,2 miljoen de overeenkomsten nog niet notarieel verleden.

### Aansprakelijkheid VOF belangen

De Fundatie (100% dochter van Alwel) is samen met twee andere vennoten beherend vennoot van Consortium Spoorzone Breda V.O.F. Als beherend vennoot is De Fundatie B.V. aansprakelijk voor alle schulden van deze vennootschap. In de geconsolideerde jaarrekening is als eigen aandeel 33,3% van deze schulden opgenomen. Het niet in de consolidatie betrokken deel van de schulden bedraagt € 1.163.044 (€1.176.136 ultimo 2018).

### Aansprakelijkheid ingevolge art. 2:403 BW

Alwel heeft aansprakelijkheidsstellingen overeenkomstig artikel 2:403 BW voor haar groepsmaatschappijen afgegeven.

### Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

De corporatie vormt met Alwel Holding B.V. 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.

De corporatie vormt met Alwel Holding B.V. 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.

### Aangegane verplichting lopende nieuwbouw en renovatie projecten.

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en renovatie / groot onderhoud van woningen voor een totaalbedrag van € 15,2 miljoen (2018: € 20,0 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.

### Vereniging van eigenaren

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 € 5,0 miljoen (2018: € 4,6 miljoen).

## 7.3 Meerjarige financiële verplichtingen

### Operationele lease

Alwel heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten, het aantal leaseauto's is 40. Verder heeft het management de beschikking over een leaseauto, dit zijn 8 auto's. De auto's worden geleased voor een jaarbedrag van € 216.169. De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde resterende looptijd van 2,5 jaar waarbij de leaseverplichting over de gehele leaseperiode € 582.222 is. Verder worden multifunctionals geleased voor een jaarbedrag van € 62.852. De leaseverplichting over de restant looptijd bedraagt € 219.897. De contracten hebben een looptijd van 5 jaar.

De toekomstige minimale leasebetalingen zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
Periode <= 1 jaar	279.022	247.693
1 jaar < periode <= 5 jaar	523.097	618.573
Periode > 5 jaar	0	0
<b>Totaal</b>	<b>802.119</b>	<b>866.266</b>

## Huurverplichtingen

Het kantoorpand aan de Schorsmolenstraat te Breda is gehuurd voor een periode van 2 jaar, en eindigt op 31 augustus 2021. De jaarhuur bedraagt € 140.000. Het kantoorpand aan de Stationstraat 3<sup>E</sup> te Roosendaal wordt elk jaar met 1 jaar verlengd steeds per 1 november. De jaarhuur bedraagt € 44.523. Er wordt een parkeerterrein gehuurd aan de Markkade te Breda voor een periode van 10 jaar, en eindigt op 31 maart 2020. De jaarhuur bedraagt € 26.861. De huurcontracten worden jaarlijks verhoogd met de consumentenprijsindex van het CBS.

De toekomstige minimale huurbetalingen zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
Periode <= 1 jaar	184.055	554.059
1 jaar < periode <= 5 jaar	93.333	6.619
Periode > 5 jaar	0	0
<b>Totaal</b>	<b>277.388</b>	<b>560.678</b>

## Kredietfaciliteiten

Alwel beschikt per 31 december 2019 over een maximale kredietfaciliteit van € 10 miljoen. Daarnaast beschikt Alwel over een viertal leningen met een totale variabele hoofdsom van € 30 miljoen met een verplichte minimale opname van € 6 miljoen. Ultimo boekjaar is hiervan € 13 miljoen nog niet benut.

Alwel heeft aan de Rabobank een volmacht (lastgeving met private werking – onherroepelijke volmacht) afgegeven, die de Rabobank de bevoegdheid geeft om een recht van hypotheek te vestigen voor een maximum van € 10 mln. (het bedrag van faciliteit) op een deel van onze onroerende goederen.

Alwel Diensten B.V. beschikt over een rekening courant faciliteit van € 2 miljoen bij de BNG. Deze faciliteit verloopt per 31 december 2019. Momenteel Alwel Diensten B.V. gesprekken met de BNG om een verlenging van de rekening courant faciliteit te bewerkstelligen.

## 7.4 Gebeurtenissen na balansdatum voor de geconsolideerde jaarrekening

In januari 2020 is het probleem van het coronavirus pas echt bekend geworden en in de maanden daarna is de impact geleidelijk duidelijker geworden. Deze gebeurtenis na balansdatum heeft voor Alwel geen voorzienbare invloed op de jaarcijfers over 2019. Er is geen sprake van materiële afwaarderingen van activa, afwaarderingen van openstaande vorderingen, contractbreuken of boetes.

Het uitbreken van het Corona virus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn. Voor Alwel spelen er geen materiële risico's op omzetsdaling of marktwaardedaling. We hebben in dit kader gevoeligheidsanalyses uitgevoerd op onze basis-meerjarenbegroting, waarbij Alwel blijft voldoen aan de WSW-ratio's. De ontwikkelingen zijn op dit moment echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op balansdatum is de eventuele impact hiervan op Alwel niet verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2019. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan op Alwel. Echter, gezien de uitkomsten van onze gevoeligheidsanalyses, hebben wij geen twijfels omtrent onze continuïteitsveronderstelling.

## 8. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 8.1 Huuropbrengsten

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Woningen en woongebouwen DAEB	139.041	138.020
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	11.398	11.655
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	8.655	6.838
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	5.480	5.543
	164.574	162.057
Huurderving wegens leegstand	-1.807	-1.517
Huurderving wegens oninbaarheid	-695	-393
<b>Totaal</b>	<b>162.072</b>	<b>160.146</b>

De "te ontvangen netto maandhuur" is gewijzigd als gevolg van:

- De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 van 1,6% (1 juli 2018: 1,4%)
- Voorraadmutaties zoals opleveringen, verkopen en aankopen.

#### 8.2 Opbrengsten servicecontracten

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	6.487	6.339
Vergoedingen van huurders voor warmteleveringen	2.021	1.517
<b>Totaal</b>	<b>8.508</b>	<b>7.856</b>

#### 8.3 Lasten servicecontracten

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Kosten van servicecontract	6.623	6.740
Kosten van warmtelevering	1.613	1.600
Toegerekende organisatiekosten	0	32
<b>Totaal</b>	<b>8.236</b>	<b>8.372</b>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering 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.

#### 8.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten	9.722	9.109

## 8.5 Lonen en salarissen

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Lonen en salarissen	12.222	11.946
Sociale lasten	2.187	2.056
Pensioenen	1.904	1.773
Overige personeelskosten	1.239	1.169
<b>Totaal</b>	<b>17.552</b>	<b>16.944</b>

Bij de groep waren in 2019 gemiddeld 261,8 werknemers in dienst (2018: 248,5). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2019 gemiddeld 233,9 (2018: 222,2).

De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	2019	2018
Bestuur/ Management	9,0	9,0
Exploitatie	150,9	139,9
Projectontwikkeling	8,3	7,2
Bedrijfsvoering	46,1	43,7
Strategie en Waardesturing	16,7	19,4
Control	2,9	3,0
<b>Totaal FTE</b>	<b>233,9</b>	<b>222,2</b>

Geen van de medewerkers is buiten Nederland werkzaam.

## 8.6 Pensioenlasten

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
CAO-pensioenpremie SPW	1.446	1.370
Kostenindexatie boven CAO	5	5
Bijdrage aanvullende opbouw (vroeg)pensioen	453	398
<b>Totaal</b>	<b>1.904</b>	<b>1.773</b>

### Pensioenregeling bij Alwel

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Alwel is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- 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 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor. Voor 2020 is de premie verhoogd naar 27% naar aanleiding van een neerwaartse bijstelling van de verwachte rendementen. Bij een lager verwacht rendement moet een hogere premie ingelegd worden om hetzelfde pensioen te financieren.
- 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.

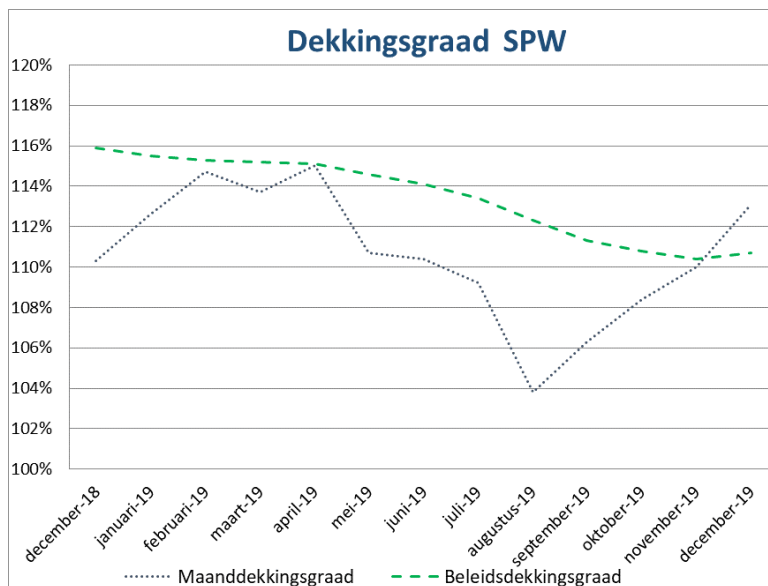
De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
- De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De beleidsdekkingsgraad is eind december 110,7% (eind november op 110,4%). Door marktontwikkelingen gaat de maanddekkingsgraad van 110,0% eind november naar 113,1% eind december. Zowel het vermogen als de verplichtingen daalden in de maand december 2019. Doordat de verplichtingen sterker zijn gedaald dan het vermogen stijgt de maanddekkingsgraad per saldo. Bij een dekkingsgraad van 100% heeft SPW 100 euro in kas voor elke 100 euro aan huidige en toekomstige pensioenbetalingen.

De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt op 125,3%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

Hieronder ziet u de ontwikkeling van de maand- en beleidsdekkingsgraad van SPW over de afgelopen 12 maanden.



### 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.

### Ontwikkeling van het vermogen en de verplichtingen

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.

### 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 is gestegen ten opzichte van eind vorige maand. In totaal is het beschikbare vermogen met ongeveer 0,03% gedaald ten opzichte van eind vorige maand.

### Verplichtingen gestegen

De waarde van de (langlopende) pensioenverplichtingen wordt vastgesteld op basis van een door de toezichthouder (DNB) gepubliceerde rentecurve. Dit is een rentecurve waarbij gebruik wordt gemaakt van de zogeheten Ultimate Forward Rate (UFR) methode.

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 2,8% 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 december 107,9% (eind november 104,3%).

## 8.7 Lasten onderhoudsactiviteiten

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Planmatig onderhoud	12.115	11.915
Mutatieonderhoud	7.938	8.132
Reparatieonderhoud	8.353	9.027
Contractonderhoud	4.056	3.800
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	917	837
Toegerekende organisatiekosten	4.777	5.088
Overig onderhoud	288	-70
<b>Totaal</b>	<b>38.444</b>	<b>38.729</b>

## 8.8 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Kosten projectontwikkeling	45	54
Belastingen exploitatie	4.861	5.022
Verzekeringen	385	412
Verhuurdersheffing	17.416	16.412
Contributie landelijke federatie	91	103
Kosten VvE's	558	446
Beheer bedrijfsonroerend goed	0	4
Beheer woonwagens	29	39
Overige algemene lasten	850	1.366
<b>Totaal</b>	<b>24.235</b>	<b>23.858</b>

## Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

### 8.9 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling, heeft betrekking op de volgende projecten (x 1.000):

	2019	2018
Project Titus Brandsmastraat	1.868	0

### 8.10 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling, hebben betrekking op de volgende projecten (x € 1.000):

	2019	2018
Project Titus Brandsmastraat	-1.645	0

### 8.11 Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten 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.

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten	-14	0

### 8.12 Toegerekende financieringskosten

De toegerekende financieringskosten hebben betrekking op (x € 1.000):

	2019	2018
	0	0

## Netto gerealiseerd resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

### 8.13 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder 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.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Verkoop huurwoningen (DAEB vastgoed in exploitatie)	1.507	388
Verkoop huurwoningen (niet-DAEB vastgoed)	238	289
Verkoop teruggekochte woningen VOV	1.056	512
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.801</b>	<b>1.189</b>

De specificatie verkoop huurwoningen DAEB is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
<b>Verkoop huurwoningen (DAEB vastgoed)</b>		
Verkoopopbrengst	16.832	2.703
Verkoopkosten	-347	-239
Toegerekende organisatiekosten	-156	-38
Boekwaarde (marktwaarde)	-14.822	-2.038
<b>Resultaat in winst- en verliesrekening</b>	<b>1.507</b>	<b>388</b>

De verkoopopbrengst betreft 105 verkochte woningen.(2018: 19 woningen).

De specificatie verkoop huurwoningen niet-DAEB is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
<b>Verkoop huurwoningen (niet-DAEB vastgoed)</b>		
Verkoopopbrengst	5.966	2.718
Verkoopkosten	-146	-8
Toegerekende organisatiekosten	-12	-3
Boekwaarde (marktwaarde)	-5.570	-2.418
<b>Resultaat in winst- en verliesrekening</b>	<b>238</b>	<b>289</b>

De verkoopopbrengst betreft 25 verkochte woningen, en 10 winkelpanden (2018: 20 woningen, 1 garage en 2 winkelpanden).

De specificatie verkoop teruggekochte woningen VOV is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
<b>Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)</b>		
Verkoopopbrengst	7.393	6.363
Verkoopkosten	-166	-405
Boekwaarde (marktwaarde)	-6.171	-5.446
<b>Resultaat in winst- en verliesrekening</b>	<b>1.056</b>	<b>512</b>

De verkoopopbrengst betreft 31 woningen en 5 parkeerplaatsen na terugkoop verkochte VOV-woningen (2018: 26 woningen en 2 parkeerplaatsen).

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 8.14 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-18.725	-10.893
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	0
Afwaardering vastgoed ten dienste van de exploitatie	397	-629
<b>Totaal</b>	<b>-18.328</b>	<b>-11.522</b>

## 8.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De specificatie is als volgt

(x € 1.000):

	2019	2018
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.917	20.528
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	190.220	247.554
<b>Totaal</b>	<b>202.137</b>	<b>268.082</b>

## 8.16 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De specificatie is als volgt:

(x € 1.000)

	2019	2018
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.279	506

## Netto resultaat overige activiteiten

### 8.17 Opbrengsten overige activiteiten

De specificatie van de opbrengsten is als volgt:

(x € 1.000)

	2019	2018
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	1.163	920
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	321	396
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	311	193
<b>Totaal</b>	<b>1.795</b>	<b>1.509</b>

### 8.18 Kosten overige activiteiten

De specificatie van de kosten is als volgt:

(x € 1.000)

	2019	2018
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	-1.093	-892
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	-501	-550
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	-180	-879
<b>Totaal</b>	<b>-1.774</b>	<b>-2.321</b>

### 8.19 Overige organisatiekosten

De specificatie van de overige organisatiekosten is als volgt:

(x € 1.000)

	2019	2018
Kosten uit hoofde van treasury	45	44
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	4.656	5.581
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	6	3
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	445	354
Afboeking garantie verplichtingen	0	-57
Heffing Autoriteit woningcorporaties	133	145
Saneringssteun	0	1.555
<b>Totaal</b>	<b>5.285</b>	<b>7.625</b>

De post 'Kosten uit hoofde van personeel en organisatie' zijn, in 2019, met € 925.000 gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. De belangrijkste reden hiervoor is een verschuiving in de toerekening van kosten voor assetmanagement en diverse adviesfuncties, naar de post 'Toegerekende organisatie kosten verhuur en beheer', conform de handreiking functionele indeling W&V van SBR Wonen.

## 8.20 Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	480	531
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	342	268
Toegerekende organisatiekosten	3.934	4.089
<b>Totaal</b>	<b>4.756</b>	<b>4.888</b>

## Saldo financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten laten zich uitsplitsen als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	1	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	135	348
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
• Rente op leningen overheid	-2.013	-2.119
• Rente op leningen kredietinstellingen	-32.698	-34.057
• Borgstellingsvergoeding	-186	-218
• Andere rentelasten en soortgelijke kosten	15	-122
<b>Totaal</b>	<b>-34.746</b>	<b>-36.168</b>

## 8.21 Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Commercieel resultaat voor belastingen	233.275	295.331
Af:		
Fiscale afschrijving	11.936	13.593
Correctie marktwaarde	203.195	257.424
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	654	719
Correctie onderhoudskosten	6.305	17.310
Correctie onderhanden werk	3.846	0
Deelneming Stadssingel bv	37	0
Dotatie HIR	3.823	1.267
Bij:		
Correctie opbrengst verkopen	1.843	437
Fiscale opwaardering vastgoed	21.399	18.278
Correctie bijdrage Saneringsheffing	0	1.555
Gemengde kostenaf trek	47	44
Rente-aftrekbeperking	13.940	0
Mutatie compensabel verlies	0	-5.612
Belastbaar bedrag	40.708	19.720
Belastingbedrag 20% over € 200	-38	-40
Belastingbedrag 25% over € 19.520	-10.127	-4.880
<b>Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar</b>	<b>-10.165</b>	<b>-4.920</b>
De totale (acute en latente) belastinglast inclusief correcties voorgaande boekjaren is als volgt:		
	2019	2018
Acute vennootschapsbelastinglast:	-10.165	-4.920
Acute vennootschapsbelasting voorgaande jaren:	2.260	0
	-7.905	-4.920
Mutatie latente belastingen:		
	3.833	2.898
<b>Totaal belastinglast</b>	<b>-4.072</b>	<b>-2.022</b>

De effectieve belastingdruk (totaal belastinglast gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 1,8% (2018: 0,7%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25%. De lage effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt doordat het fiscale resultaat anders wordt 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.

Met de invoering van ATAD (Anti Taks Avoidance Directive) per 1 januari 2019 kan een deel van de gesaldeerde rentelasten fiscaal niet in aftrek worden gebracht. Over 2019 bedraagt het niet aftrekbare deel van deze rentelasten ca € 13,9 miljoen. In beginsel leidt dit tot een recht om de niet in aftrek gebrachte rente in de toekomst, voor zover hier hiertoe de mogelijkheid bestaat, alsnog te verrekenen. Hierdoor is er in de basis sprake van een tijdelijk verschil tussen de commerciële en fiscale waardering. Gezien de hoge mate van onzekerheid dat verrekening in de toekomst zal kunnen plaatsvinden, wordt deze latentie niet gewaardeerd.

## 8.22 Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het resultaat deelnemingen laten zich uitsplitsen als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Resultaat deelneming NV Stadsherstel	28	19



## 9. Enkelvoudige balans per 31 december 2019

Na voorstel tot resultaatbestemming

### Activa

(x € 1.000)

		31-12-2019	31-12-2018
	<i>Vaste activa</i>		
	<b>Immateriële vaste activa</b>		
11.1	Software	1.507	1.607
		1.507	1.607
	<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
11.2	DAEB vastgoed in exploitatie	2.811.702	2.615.981
11.2	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	259.737	256.771
11.2	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	100.368	101.764
11.2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.077	8.384
		3.178.884	2.982.900
	<b>Materiële vaste activa</b>		
11.3	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	5.738	6.137
		5.738	6.137
	<b>Financiële vaste activa</b>		
11.4	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	25.581	22.569
11.5	Andere deelnemingen	638	610
11.7	Latente belastingvordering(en)	13.476	9.736
11.6	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	651	687
11.8	Overige vorderingen	318	409
		40.664	34.011
	<b>Som der vaste activa</b>	<b>3.226.793</b>	<b>3.024.655</b>
	<i>Vlottende activa</i>		
11.9	<b>Voorraden</b>		
	Vastgoed bestemd voor verkoop	1.477	1.875
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	379	1.107
	Overige voorraden	150	150
		2.006	3.132
	<b>Vorderingen</b>		
11.10	Huurdebiteuren	2.225	2.276
	Vorderingen op groepsmaatschappijen	587	587
11.11	Overige vorderingen	257	299
11.12	Overlopende activa	3.005	2.413
		6.074	5.575
	<b>Liquide middelen</b>	4.720	2.449
		4.720	2.449
	<b>Som der vlottende activa</b>	<b>12.800</b>	<b>11.156</b>
	<b>Totaal activa</b>	<b>3.239.593</b>	<b>3.035.811</b>

## Passiva

(x € 1.000)

		31-12-2019	31-12-2018
	<b>Eigen vermogen</b>		
11.15	Herwaarderingsreserve	1.540.653	1.379.002
11.14	Overige reserves	658.664	591.084
	<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>2.199.317</b>	<b>1.970.086</b>
	<b>Voorzieningen</b>		
11.16	Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	16.877	10.005
11.17	Overige voorzieningen	3.314	3.326
	<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>20.191</b>	<b>13.331</b>
	<b>Langlopende schulden</b>		
11.18	Schulden/leningen overheid	48.776	52.091
11.18	Schulden/leningen kredietinstellingen	809.009	815.759
11.19	Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	98.846	101.499
	Overige schulden	128	209
	<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>956.759</b>	<b>969.558</b>
	<b>Kortlopende schulden</b>		
11.20	Schulden aan overheid	1.816	1.832
11.21	Schulden aan kredietinstellingen	30.750	43.663
11.22	Schulden aan leveranciers	5.139	5.227
11.23	Schulden aan groepsmaatschappijen	1.235	1.216
11.24	Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.646	6.368
11.25	Overlopende passiva	20.739	24.530
	<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>63.325</b>	<b>82.836</b>
	<b>Totaal passiva</b>	<b>3.239.593</b>	<b>3.035.811</b>

## 10. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019

(x € 1.000)

		2019	2018
	<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
12.1	Huuropbrengsten	160.036	158.117
12.2	Opbrengsten servicecontracten	8.358	7.733
12.3	Lasten servicecontracten	-8.049	-8.230
12.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.722	-9.109
12.7	Lasten onderhoudsactiviteiten	-38.285	-38.563
12.8	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-23.950	-23.765
	<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>88.388</b>	<b>86.183</b>
12.9	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.868	0
12.10	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.645	0
12.11	Toegerekende organisatiekosten	-13	0
12.12	Toegerekende financieringskosten	0	0
	<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>210</b>	<b>0</b>
12.12	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	27.693	10.472
12.11	Toegerekende organisatiekosten	-167	-41
12.12	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-24.980	-9.479
	<b>Netto gerealiseerde resultaat verkoop</b>	<b>2.546</b>	<b>952</b>
12.13	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.328	-11.522
12.14	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	199.983	265.368
12.15	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.257	493
	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>182.912</b>	<b>254.339</b>
12.16	Opbrengst overige activiteiten	1.033	612
12.17	Kosten overige activiteiten	-889	-1.115
	<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>144</b>	<b>-503</b>
12.19	Overige organisatiekosten	-5.284	-7.776
12.20	Leefbaarheid	-4.756	-4.889
	<b>Bedrijfsresultaat (transporteren)</b>	<b>264.160</b>	<b>328.306</b>

(x € 1.000)

		2019	2018
	<b>Bedrijfsresultaat (transport)</b>	<b>264.160</b>	<b>328.306</b>
	Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de financiële vaste activa	1	0
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	120	325
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-33.969	-35.295
	<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-33.848</b>	<b>-34.970</b>
	Resultaat voor belastingen	230.312	293.338
12.22	Belastingen	-4.121	-2.097
	<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>226.191</b>	<b>291.241</b>
12.23	Aandeel in resultaat van deelnemingen	3.040	3.452
	<b>Nettoresultaat na belastingen</b>	<b>229.231</b>	<b>294.693</b>

## 11. Toelichting op de enkelvoudige balans

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. 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.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

### 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 Alwel.

Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer de woningcorporatie geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

### Herwaarderingsreserve

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 en bijzondere waardeverminderingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

De toelichting op de enkelvoudige balans is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde balans.

### Scheiding DAEB / Niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2019, balans Niet-DAEB per 31 december 2019, Winst- en verliesrekening DAEB over 2019, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2019, kasstroomoverzicht DAEB over 2019 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2019. Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Indirecte kosten en opbrengsten worden op basis van een kostenverdeelstaat verdeeld naar functie. De verdeling hiervan naar Daeb 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.

## Vaste activa (software)

### Immateriële vaste activa (software)

#### 11.1 Software

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

### Vastgoedbeleggingen

#### 11.2 DAEB en niet-DAEB in exploitatie en ontwikkeling

(x € 1.000)

	2019	2018
DAEB vastgoed in exploitatie	2.811.702	2.615.981
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	259.737	256.771
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	100.368	101.764
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.077	8.384
	<b>3.178.884</b>	<b>2.982.900</b>

Het verloop van deze posten is als volgt:  
(x € 1.000)

	DAEB vastgoed in exploitatie 2019	niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2019	Totaal vastgoed in exploitatie 2019
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.446.516	235.536	1.682.052
Cumulatieve herwaarderingen	1.277.486	75.680	1.353.166
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-108.021	-54.445	-162.466
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>2.615.981</b>	<b>256.771</b>	<b>2.872.752</b>
<b>Mutaties:</b>			
Investeringen -oplevering nieuwbouw	9.905	100	10.005
Investeringen -uitgaven na eerste verwerking	3.815	411	4.226
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-14.223	-4.529	-18.752
Overboekingen van/naar verkopen onder voorwaarden	2.591	1.200	3.791
Overboekingen naar niet-DAEB/DAEB-vastgoed in exploitatie	3.536	-3.536	0
Aanpassing marktwaarde	190.097	9.643	199.739
Overige mutaties	0	-323	-323
<b>Totaal van de mutaties</b>	<b>195.721</b>	<b>2.966</b>	<b>198.687</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.468.543	229.869	1.698.412
Cumulatieve herwaarderingen	1.435.614	78.533	1.514.147
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-92.454	-48.665	-141.119
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>2.811.702</b>	<b>259.737</b>	<b>3.071.439</b>

Het verloop van deze posten is als volgt:  
(x € 1.000)

	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie
	2019	2019	2019
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	97.299	10.668	109
Cumulatieve herwaardering	4.465	-2.393	0
Boekwaarde per 1 januari	101.764	8.275	109
<b>Mutaties:</b>			
Investeringen (1)	1.313	22.680	425
Desinvesteringen	-8.593	0	0
Overboekingen	0	-18.074	-425
Herwaarderingen	5.884	-5.913	0
Overige waardeverminderingen en terugneming daarvan	0	0	0
<i>Totaal van de mutaties</i>	<i>-1.396</i>	<i>-1.307</i>	<i>0</i>
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	90.019	13.049	109
Cumulatieve herwaardering	10.349	-6.081	0
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>100.368</b>	<b>6.968</b>	<b>109</b>

(1) NB: de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen

## Materiële vaste activa

### 11.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019
Stand 1 januari:	
Aanschafwaarde	27.251
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-21.114
Boekwaarde	<b>6.137</b>
<b>Mutaties:</b>	
Investeringen (1)	305
Desinvesteringen	0
Herwaarderingen	397
Afschrijvingen	-1.101
Totaal van de mutaties	<b>-399</b>
Stand 31 december:	
Aanschafwaarde	27.556
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-21.818
<b>Boekwaarde</b>	<b>5.738</b>

(1) NB: de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen

## 11.4 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Het verloop van deze post is als volgt:  
(x € 1.000)

	Boekwaarde 1-1-2019	Stelsel- wijziging	Resultaat/ dividend deelneming	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2019
Alwel Holding BV	22.499	70	3.012	0	25.581

## 11.5 Andere deelnemingen

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

## 11.6 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Het verloop van deze post is als volgt  
(x € 1.000):

	Boekwaarde 1-1-2019	Nieuwe leningen	Aflossingen	Amortisatie	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2019
Lening Stadssingel B.V.	633	0	-36	0	0	597
Lening u/g dochter	54	0	0	0	0	54
<b>Totaal</b>	<b>687</b>	<b>0</b>	<b>-36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>651</b>

## 11.7 Latente belastingvordering(en)

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

## 11.8 Overige vorderingen

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

## Voorraden

### 11.9 Voorraden

De specificatie van deze post is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.477	1.875
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	379	1.107
Overige voorraden	150	150
<b>Totaal</b>	<b>2.006</b>	<b>3.132</b>



## Vorderingen

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Huurdebiteuren	2.225	2.276
Vordering op groepsmaatschappijen	587	587
Overige debiteuren	257	299
Overlopende activa	3.005	2.413
<b>Totaal</b>	<b>6.074</b>	<b>5.575</b>

### 11.10 Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren  
(x € 1.000):

	2019	2018
Huurdebiteuren, zittende en vertrokken huurders	3.397	3.551
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-1.172	-1.275
<b>Totaal</b>	<b>2.225</b>	<b>2.276</b>

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt  
(x € 1.000):

	2019	2018
<i>Stand 1 januari</i>	1.275	1.397
Onttrekking	-797	-516
Dotatie	694	394
<b>Stand 31 december</b>	<b>1.172</b>	<b>1.275</b>

### 11.11 Overige vorderingen

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Totaal overige debiteuren	257	299

### 11.12 Overlopende activa

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Totaal overlopende activa	3.005	2.413

### 11.13 Liquide middelen

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Bank	4.720	2.449

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van de woningcorporatie.

### Eigen vermogen

Het eigen vermogen en resultaat volgens de enkelvoudige jaarrekening zijn gelijk aan het eigen vermogen en resultaat volgens de geconsolideerde jaarrekening.

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld  
(x € 1.000):

	2019	2018
Herwaarderingsreserve	1.540.653	1.379.002
Overige reserves	658.664	591.084
	<b>2.199.317</b>	<b>1.970.086</b>

### 11.14 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves na voorgestelde resultaatbestemming is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
<i>Stand per 1 januari</i>	<i>591.084</i>	<i>519.994</i>
Afname ten gunste van de herwaarderingsreserve	-161.651	-223.603
Resultaat boekjaar	229.231	294.693
<b>Stand 31 december</b>	<b>658.664</b>	<b>591.084</b>

## 11.15 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve over 2018 is als volgt:  
(x € 1.000):

	Herwaarderings- reserve Daeb vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet- Daeb vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal herwaarderings- reserve vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2018	1.054.211	60.448	25.034	1.139.693
Realisatie uit hoofde van verkoop	-866	-671	-814	-2.351
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	226.766	14.840	1.617	243.223
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-17.631	-2.045	0	-19.676
Herclassificaties / herkwalificaties	310	-310	0	0
Overige mutaties	170	2.085	0	2.254
<b>Stand 31 december 2018</b>	<b>1.262.960</b>	<b>74.347</b>	<b>25.837</b>	<b>1.363.144</b>

Het verloop van de herwaarderingsreserve over 2019 is als volgt:  
(x € 1.000)

	Herwaarderings- reserve Daeb vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet- Daeb vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal herwaarderings- reserve vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2019 voor fusie	1.262.960	74.347	25.837	1.363.144
Toename door fusie met WSG	14.524	1.334	0	15.858
Boekwaarde per 1 januari 2019 na fusie	1.277.484	75.681	25.837	1.379.002
Realisatie uit hoofde van verkoop	-8.005	-1.387	-1.925	-11.317
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	180.774	8.783	2.595	192.151
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-15.208	-2.949	0	-18.156
Herclassificaties / herkwalificaties	871	-871	0	0
Overige mutaties	-304	-723	0	-1.027
<b>Stand 31 december 2019</b>	<b>1.435.614</b>	<b>78.533</b>	<b>26.506</b>	<b>1.540.653</b>

De herwaarderingsreserve DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief 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.

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De bestuurder stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ad € 229,2 miljoen als volgt te bestemmen:

- Een bedrag ad € 229,2 miljoen toe te voegen aan de overige reserves.

### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 29 april 2019. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

## Voorzieningen

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	16.877	10.005
Overige voorzieningen	3.314	3.326
<b>Totaal</b>	<b>20.191</b>	<b>13.331</b>

### 11.16 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

### 11.17 Overige voorzieningen

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

## Langlopende schulden

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

2019	Rente %	>5 jaar	>1 jaar	Totaal
Schulden/leningen overheid	3,85	40.779	7.997	48.776
Schulden/leningen kredietinstellingen	3,55	759.623	49.386	809.009
Verplichtingen inzake onroerende goederen VOV				98.846
Overige schulden				128
<b>Totaal</b>				<b>956.759</b>

2018	Rente %	>5 jaar	>1 jaar	Totaal
Schulden/leningen overheid	3,87	44.021	8.070	52.091
Schulden/leningen kredietinstellingen	3,61	754.765	60.994	815.759
Verplichtingen inzake onroerende goederen VOV				101.499
Overige schulden				209
<b>Totaal</b>				<b>969.558</b>

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten op pagina 128.

## 11.18 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	Overheid	Krediet-Instellingen	Totaal
Stand 1 januari	53.923	859.422	913.345
Nieuwe leningen	0	18.000	18.000
Aflossingen	-3.331	-37.663	-40.994
<b>Stand 31 december</b>	<b>50.592</b>	<b>839.759</b>	<b>890.351</b>

## 11.19 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt  
(x € 1.000):

	2019	2018
Stand 1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	97.299	101.482
Waardeverminderingen/vermeerderingen	4.200	682
Boekwaarde	<b>101.499</b>	<b>102.164</b>
Mutaties		
Verkochte woningen	1.313	1.413
Teruggekochte woningen	-8.578	-5.596
Opwaarderingen	4.612	3.566
Afwaarderingen	0	0
Overige waardeverminderingen en terugneming daarvan	0	-48
Totaal mutaties	<b>-2.653</b>	<b>-665</b>
Stand 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	90.034	97.299
Waardeverminderingen/vermeerderingen	8.812	4.200
<b>Totaal</b>	<b>98.846</b>	<b>101.499</b>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 607 woningen (2018: 651) waarvan 323 huurwoningen uit bestaand bezit (2018: 342) en 284 nieuwbouw koopwoningen (2018: 309).

## Kortlopende schulden

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Schulden aan overheid	1.816	1.832
Schulden aan kredietinstellingen	30.750	43.663
Schulden aan leveranciers	5.139	5.227
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.235	1.216
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.646	6.368
Overlopende passiva	20.739	24.530
<b>Totaal</b>	<b>63.325</b>	<b>82.836</b>

## 11.20 Schulden aan overheid

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

## 11.21 Schulden aan kredietinstellingen

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2019	2018
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	30.750	43.663

## 11.22 Schulden aan leveranciers

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Schulden aan leveranciers	5.139	5.227

## 11.23 Schulden aan groepsmaatschappijen

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.235	1.216

Het kortlopende deel van de schulden aan groepsmaatschappijen is als kortlopende schuld verantwoord. Alle schulden aan groepsmaatschappijen zijn tegen normale marktvoorwaarden aangegaan.

## 11.24 Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Vennootschapsbelasting	1.049	4.881
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	497	533
Pensioenen	438	0
Omzetbelasting	1.662	954
<b>Totaal</b>	<b>3.646</b>	<b>6.368</b>

## 11.25 Overlopende passiva

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2019	2018
Nog te betalen rente leningen o/g	15.207	16.023
Nog te betalen kosten	2.389	5.712
Nog te betalen facturen investeringen	1.722	1.269
Huur voorstanden	1.421	1.526
<b>Totaal</b>	<b>20.739</b>	<b>24.530</b>

## 12. Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

De toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

### Bedrijfsopbrengsten

#### 12.1 Huuropbrengsten

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Woningen en woongebouwen DAEB	139.041	138.021
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	9.548	9.804
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	8.655	6.838
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	5.210	5.308
	162.454	159.971
Huurderving wegens leegstand	-1.724	-1.461
Huurderving wegens oninbaarheid	-694	-393
<b>Totaal</b>	<b>160.036</b>	<b>158.117</b>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 1,6% (1 juli 2018: 1,4%).

#### 12.2 Opbrengsten servicecontracten

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	6.337	6.217
Vergoedingen van huurders voor warmteleveringen	2.021	1.516
<b>Totaal</b>	<b>8.358</b>	<b>7.733</b>

#### 12.3 Lasten servicecontracten

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Kosten van servicecontract	6.074	6.572
Kosten van warmtelevering	1.610	1.600
Toegerekende organisatiekosten	365	58
<b>Totaal</b>	<b>8.049</b>	<b>8.230</b>

#### 12.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten	9.722	9.109

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten 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.

## 12.5 Lonen en salarissen

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

## 12.6 Pensioenlasten

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

## 12.7 Lasten onderhoudsactiviteiten

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000)

	2019	2018
Reparatieonderhoud	8.313	8.978
Mutatieonderhoud	7.938	8.122
Contractonderhoud	4.012	3.764
Planmatig onderhoud	12.093	11.885
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	864	796
Toegerekende organisatiekosten	4.777	5.088
Overig onderhoud	288	-70
<b>Totaal</b>	<b>38.285</b>	<b>38.563</b>

## 12.8 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Kosten projectontwikkeling	45	54
Belastingen exploitatie	4.804	4.963
Verzekeringen	384	411
Verhuurderheffing	17.416	16.412
Contributie landelijke federatie	91	103
Kosten VvE's	555	446
Beheer woonwagens	29	39
Overige algemene lasten	626	1.333
Beheer bedrijfsonroerend goed	0	4
<b>Totaal</b>	<b>23.950</b>	<b>23.765</b>

## Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

### 12.9 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.



## 12.10 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

## 12.11 Toegerekende organisatiekosten

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

## 12.12 Toegerekende financieringskosten

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

## Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

### Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder 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.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Verkoop huurwoningen (DAEB vastgoed in exploitatie)	1.510	356
Verkoop huurwoningen (niet-DAEB vastgoed)	247	98
Verkoop teruggekochte woning VOV	788	498
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.546</b>	<b>952</b>

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Verkoop huurwoningen (DAEB vastgoed)		
Verkoopopbrengst	16.832	2.703
Verkoopkosten	-344	-271
Toegerekende organisatiekosten	-156	-38
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-14.822	-2.038
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.510</b>	<b>356</b>

De verkoopopbrengst betreft 105 verkochte woningen (2018: 19 woningen).

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
<i>Verkoop huurwoningen (niet-DAEB vastgoed)</i>		
Verkoopopbrengst	4.927	2.462
Verkoopkosten	-138	-181
Toegerekende organisatiekosten	-12	-3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.530	-2.180
<b>Resultaat in winst- en verliesrekening</b>	<b>247</b>	<b>98</b>

De verkoopopbrengst betreft 15 verkochte woningen en 10 winkelpanden (2018: 16 woningen).

### Verkoop teruggekochte woningen verkoop onder voorwaarden

De specificatie verkoop teruggekochte woningen VOV is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
<b>Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)</b>		
Verkoopopbrengst	6.583	6.116
Verkoopkosten	-167	-356
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.628	-5.262
<b>Resultaat in winst- en verliesrekening</b>	<b>788</b>	<b>498</b>

De verkoopopbrengst betreft 28 woningen en 5 parkeerplaatsen na terugkoop verkochte VOV-woningen (2018: 25 woningen en 2 parkeerplaatsen).

### 12.13 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

### 12.14 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De specificatie is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.763	17.814
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	190.220	247.554
<b>Totaal</b>	<b>199.983</b>	<b>265.368</b>

	2019	2018
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	211.792	313.735
Afname marktwaarde	-21.572	-66.181
<b>Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>190.220</b>	<b>247.554</b>

	2019	2018
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	14.727	22.648
Afname marktwaarde	-4.964	-4.834
<b>Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>9.763</b>	<b>17.814</b>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

## 12.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

	2019	2018
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	1.257	493
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden</b>	<b>1.257</b>	<b>493</b>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

## Netto resultaat overige activiteiten

### 12.16 Opbrengsten overige activiteiten

De specificatie van de opbrengsten is als volgt:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslag installaties	405	227
Opbrengsten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's	321	325
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	307	60
<b>Totaal</b>	<b>1.033</b>	<b>612</b>

### 12.17 Kosten overige activiteiten

De specificatie van de kosten is als volgt:  
(x € 1.000):

	2019	2018
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslag installaties	-317	-236
Kosten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's	-501	-550
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	-71	--329
<b>Totaal</b>	<b>-889</b>	<b>-1.115</b>

### 12.18 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

### 12.19 Overige organisatiekosten

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

### 12.20 Leefbaarheid

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

## 12.21 Accountantskosten

De honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2019 zijn verricht. De bedragen zijn inclusief BTW en inclusief het honorarium voor de controle van de jaarrekening van de Alwel Diensten.

2019	Deloitte Accountants BV	Overige Deloitte	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	183	0	183
Andere controleopdrachten	18	0	18
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>201</b>	<b>0</b>	<b>201</b>

2018	Deloitte Accountants BV	Overige Deloitte	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	184	0	184
Andere controleopdrachten	15	0	15
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	5	5
Andere niet-controlediensten	0	1	1
<b>Totaal</b>	<b>199</b>	<b>6</b>	<b>205</b>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2019 zijn verricht.

## Saldo Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten laten zich uitsplitsen als zijnde:  
(x € 1.000)

	2019	2018
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	1	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	120	325
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen overheid	-2.119	-2.119
- Rente op leningen kredietinstellingen	-31.653	-32.835
- Borgstellingsvergoeding	-186	-218
- Andere rentelasten en soortgelijke kosten	-11	-123
<b>Totaal</b>	<b>-33.848</b>	<b>-34.970</b>

In 2019 is voor een bedrag van € 141.647,- (2018: € 338.819,-) aan rentelasten geactiveerd. Deze geactiveerde rentelasten zijn opgenomen onder de posten Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten. Voor de berekening van de te activeren rente is een rentevoet van 3,81% gehanteerd.

## 12.22 Belastingen

De specificatie is als volgt :  
(x € 1.000)

	2019	2018
Acute belastingen boekjaar	-10.121	-5.006
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	2.260	0
Mutatie latente belastingen	3.740	2.909
<b>Totaal belastinglast</b>	<b>-4.121</b>	<b>-2.097</b>

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

## 12.23 Aandeel in resultaat deelnemingen

De specificatie is als volgt  
(x € 1.000):

	2019	2018
Resultaat Alwel Holding B.V.	3.012	3.433
NV Stadsherstel Breda	28	19
<b>Totaal</b>	<b>3.040</b>	<b>3.452</b>

## 12.24 Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

### Bestuurders

De WNT is van toepassing op stichting Alwel. Het voor stichting Alwel toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 194.000 (Klasse H Woningcorporaties).

Gegevens 2019	Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong	De heer K.M.A. van Dongen
Functiegegevens	Voorzitter raad van bestuur	Lid raad van bestuur
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 -31/12	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking	Ja	Ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloningen plus belastbare onkostenvergoeding	166.591	171.359
Beloningen betaalbaar op termijn	30.520	22.640
<i>Subtotaal</i>	<i>197.111</i>	<i>193.999</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	194.000	194.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag 2019		
<b>Totaal bezoldiging 2019</b>	<b>197.111</b>	<b>193.999</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsrecht (zie motivering hieronder)	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betalingen	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2018</b>		
<i>Functiegegevens</i>	<b>Bestuurder</b>	<b>Bestuurder</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 -31/12	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking	Ja	Ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloningen plus belastbare onkostenvergoeding	169.135	154.953
Beloningen betaalbaar op termijn	29.533	21.491
<i>Subtotaal</i>	<i>198.688</i>	<i>176.444</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	189.000	189.000
<b>Totale bezoldiging 2018</b>	<b>198.688</b>	<b>176.444</b>

Mevrouw A.J. van de Ven is over het verslagjaar 2019 fulltime in dienst geweest. Er is in 2019 een overschrijding van het normenkader van de WNT. Voor de bovenstaande geïdentificeerde bestuurder is het overgangsrecht volledig van toepassing. Dit omdat er geen nieuwe bezoldigingsafspraken zijn

gemaakt na 6 december 2011. Hierdoor zijn er geen onverschuldigde betalingen ingevolge de WNT gedaan en is er geen vordering uit dien hoofde opgenomen in de jaarrekening.

### Commissarissen

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 2019 bedroeg € 116.900 (2018 € 115.222). De vergoeding voor de voorzitter voor het hele jaar bedroeg € 23.300 en voor de leden bedroeg de vergoeding € 15.600 voor een heel jaar. Over deze vergoeding is de commissaris omzetbelasting verschuldigd, welk bedrag volledig wordt gecompenseerd door Alwel. Deze compensatie in 2019 bedraagt totaal € 24.476.

2019	Functie	Vergoeding in euro
De heer G.J. Lokerse	Voorzitter	23.300
De heer S. Walsma	Vice-voorzitter	15.600
De heer M.H. Damen	Lid	15.600
De heer E. de Bruijn	Lid	15.600
Mevrouw A.M.M. de Wilt – Jetten	Lid	15.600
Mevrouw I.K.L. de Jong	Lid	15.600
Mevrouw K. Timmermans – Brouwer	Lid	15.600

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Alwel aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1

Gegevens 2019	G.J. Lokerse	S. Walsma	M.H. Damen	E. de Bruijn	A.M.M. de Wilt – Jetten	I.K.L. de Jong	K. Timmermans-Brouwer
<i>Functiegegevens</i>	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>							
Totale bezoldiging	23.300	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	29.100	19.400	19.400	19.400	19.400	19.400	19.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	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.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2018</b>							
<i>Functiegegevens</i>	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/8 – 31/12	1/1 – 31/12
Totale bezoldiging	22.450	15.000	15.000	15.000	15.000	6.250	15.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900	18.900	18.900	7.922	18.900

## Bijlage DAEB – Niet DAEB

### 12.25 Enkelvoudige balans DAEB 2019

Voor resultaatbestemming

#### Activa

(x € 1.000)

		31-12-2019	31-12-2018
	<i>Vaste activa</i>		
	<b>Immateriële vaste activa</b>		
11.1	Software	1.407	1.512
		1.407	1.512
	<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
11.2	DAEB vastgoed in exploitatie	2.811.702	2.615.981
11.2	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	41.948	42.314
11.2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.969	8.275
		2.860.619	2.666.570
	<b>Materiële vaste activa</b>		
11.3	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	5.356	5.774
		5.356	5.774
	<b>Financiële vaste activa</b>		
11.4	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	229.754	206.540
11.6	Vorderingen op groepsmaatschappijen	652	686
11.7	Latente belastingvordering(en)	9.310	7.865
	Vorderingen op groepsmaatschappijen	83.757	90.990
11.8	Overige vorderingen	150	243
		323.623	306.325
	<b>Som der vaste activa</b>	<b>3.191.005</b>	<b>2.980.179</b>
	<i>Vlottende activa</i>		
11.9	<b>Voorraden</b>		
	Vastgoed bestemd voor verkoop	0	599
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
	Overige voorraden	140	141
		140	740
	<b>Vorderingen</b>		
11.10	Huurdebiteuren	2.077	2.141
	Vorderingen op groepsmaatschappijen	587	588
11.11	Overige vorderingen	240	283
11.12	Overlopende activa	2.805	2.272
		5.709	5.283
	<b>Liquide middelen</b>	-10.657	-6.174
	<b>Som der vlottende activa</b>	<b>-4.808</b>	<b>-150</b>
	<b>Totaal activa</b>	<b>3.186.197</b>	<b>2.980.029</b>

## Passiva

(x € 1.000)

		31-12-2019	31-12-2018
	<b>Eigen vermogen</b>		
11.15	Herwaarderingsreserve	1.540.653	1.152.692
11.14	Overige reserves	658.664	522.700
11.14	Resultaat boekjaar	229.231	294.694
	<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>2.199.317</b>	<b>1.970.086</b>
	<b>Voorzieningen</b>		
11.16	Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	16.877	10.005
11.17	Overige voorzieningen	1.060	1.080
	<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>17.937</b>	<b>11.085</b>
	<b>Langlopende schulden</b>		
11.18	Schulden/leningen overheid	48.776	52.091
11.18	Schulden/leningen kredietinstellingen	809.008	815.759
11.19	Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	41.210	42.271
	Overige schulden	120	196
	<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>899.114</b>	<b>910.317</b>
	<b>Kortlopende schulden</b>		
11.20	Schulden aan overheid	1.816	1.832
11.21	Schulden aan kredietinstellingen	30.750	43.663
11.22	Schulden aan leveranciers	4.652	4.921
11.23	Schulden aan groepsmaatschappijen	8.400	8.400
11.25	Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.421	5.617
11.26	Overlopende passiva	20.790	24.108
	<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>69.829</b>	<b>88.541</b>
	<b>Totaal passiva</b>	<b>3.186.197</b>	<b>2.980.029</b>



## 12.26 Enkelvoudige balans Niet-DAEB 2019

Voor resultaatbestemming

### Activa

(x € 1.000)

		31-12-2019	31-12-2018
	<i>Vaste activa</i>		
	<b>Immateriële vaste activa</b>		
11.1	Software	100	95
		100	95
	<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
11.2	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	259.736	256.770
11.2	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	58.420	59.450
11.2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	109	109
		318.265	316.329
	<b>Materiële vaste activa</b>		
11.3	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	382	363
		382	363
	<b>Financiële vaste activa</b>		
11.4	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	25.581	22.569
11.5	Andere deelnemingen	638	610
11.7	Latente belastingvordering(en)	4.167	1.872
11.8	Overige vorderingen	167	167
		30.553	25.218
	<b>Som der vaste activa</b>	<b>349.230</b>	<b>342.005</b>
	<i>Vlottende activa</i>		
11.9	<b>Voorraden</b>		
	Vastgoed bestemd voor verkoop	1.477	1.276
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	379	1.107
	Overige voorraden	10	9
		1.866	2.392
	<b>Vorderingen</b>		
11.10	Huurdebiteuren	148	135
	Vorderingen op groepsmaatschappijen	8.400	8.400
11.11	Overige vorderingen	17	17
11.12	Overlopende activa	200	142
		8.765	8.694
	<b>Liquide middelen</b>	15.377	8.623
	<b>Som der vlottende activa</b>	<b>26.008</b>	<b>19.709</b>
	<b>Totaal activa</b>	<b>375.308</b>	<b>361.714</b>

## Passiva

(x € 1.000)

		31-12-2019	31-12-2018
	<b>Eigen vermogen</b>		
11.15	Herwaarderingsreserve	61.282	62.615
11.14	Overige reserves	145.188	115.664
11.14	Resultaat boekjaar	23.284	28.260
	<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>229.754</b>	<b>206.540</b>
	<b>Voorzieningen</b>		
11.16	Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings	0	0
11.17	Overige voorzieningen	2.254	2.245
	<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>2.254</b>	<b>2.245</b>
	<b>Langlopende schulden</b>		
11.18	Schulden/leningen overheid	0	0
11.18	Schulden/leningen kredietinstellingen	0	0
11.19	Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	57.635	59.228
11.19	Schulden aan groepsmaatschappijen	83.758	90.990
	Waarborgsommen	9	12
	<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>141.402</b>	<b>150.230</b>
	<b>Kortlopende schulden</b>		
11.20	Schulden aan overheid	0	0
11.21	Schulden aan kredietinstellingen	0	0
11.22	Schulden aan leveranciers	487	308
11.23	Schulden aan groepsmaatschappijen	1.234	1.212
11.25	Belastingen en premies sociale verzekeringen	226	751
11.26	Overlopende passiva	-49	428
	<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>1.898</b>	<b>2.699</b>
	<b>Totaal passiva</b>	<b>375.308</b>	<b>361.714</b>

## 12.27 Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB 2019

(x € 1.000)

		2019	2018
	<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
12.1	Huuropbrengsten	145.967	143.538
12.2	Opbrengsten servicecontracten	7.643	7.030
12.3	Lasten servicecontracten	-7.197	-7.238
12.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.037	-8.465
12.7	Lasten onderhoudsactiviteiten	-35.665	-35.936
12.8	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-22.977	-22.980
	<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>78.734</b>	<b>75.949</b>
12.9	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.868	0
12.10	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.645	0
12.11	Toegerekende organisatiekosten	-13	0
12.12	Toegerekende financieringskosten	0	0
	<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>210</b>	<b>0</b>
12.12	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	19.556	5.129
12.11	Toegerekende organisatiekosten	-156	-38
12.12	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-17.323	-4.270
	<b>Netto gerealiseerde resultaat verkoop</b>	<b>2.077</b>	<b>821</b>
12.13	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.356	-11.477
12.14	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	189.575	247.192
12.15	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	680	417
	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>171.899</b>	<b>236.132</b>
12.16	Opbrengst overige activiteiten	1.023	603
12.17	Kosten overige activiteiten	-924	-1.177
	<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>99</b>	<b>-574</b>
12.19	Overige organisatiekosten	-4.913	-7.193
12.20	Leefbaarheid	-4.756	-4.889
	<b>Bedrijfsresultaat (transporteren)</b>	<b>243.350</b>	<b>300.246</b>

(x € 1.000)

		2019	2018
	<b>Bedrijfsresultaat (transport)</b>	<b>243.350</b>	<b>300.246</b>
	Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de financiële vaste activa	1	1
	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.833	4.325
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-33.970	-35.295
	<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-30.136</b>	<b>-30.969</b>
	Resultaat voor belastingen	213.214	269.277
12.22	Belastingen	<b>-7.284</b>	<b>-2.845</b>
	<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>205.930</b>	<b>266.433</b>
12.23	Resultaat uit deelnemingen	23.301	28.260
	<b>Nettoresultaat na belastingen</b>	<b>229.231</b>	<b>294.693</b>

## 12.28 Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB 2019

(x € 1.000)

		2019	2018
	<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
12.1	Huuropbrengsten	14.069	14.579
12.2	Opbrengsten servicecontracten	716	703
12.3	Lasten servicecontracten	-852	-992
12.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-685	-644
12.7	Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.621	-2.628
12.8	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-973	-785
	<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>9.654</b>	<b>10.233</b>
12.9	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
12.10	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
12.11	Toegerekende organisatiekosten	0	0
12.12	Toegerekende financieringskosten	0	0
	<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
12.12	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.879	11.421
12.11	Toegerekende organisatiekosten	-12	-3
12.12	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-15.319	-10.400
	<b>Netto gerealiseerde resultaat verkoop</b>	<b>1.548</b>	<b>1.018</b>
12.13	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28	-45
12.14	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.327	17.289
12.15	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	578	77
	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>9.933</b>	<b>17.321</b>
12.16	Opbrengst overige activiteiten	12	10
12.17	Kosten overige activiteiten	35	62
	<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>47</b>	<b>72</b>
12.19	Overige organisatiekosten	-372	-583
12.20	Leefbaarheid	0	0
	<b>Bedrijfsresultaat (transporteren)</b>	<b>20.810</b>	<b>28.061</b>

(x € 1.000)

		2019	2018
	<b>Bedrijfsresultaat (transport)</b>	<b>20.810</b>	<b>28.061</b>
	Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de financiële vaste activa	0	0
	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
	Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-3.712	-4.000
	<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-3.712</b>	<b>-4.000</b>
	Resultaat voor belastingen	17.098	24.061
12.22	Belastingen	<b>3.163</b>	<b>747</b>
	<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>20.261</b>	<b>24.808</b>
12.23	Aandeel in resultaat van deelnemingen	3.040	3.452
	<b>Nettoresultaat na belastingen</b>	<b>23.301</b>	<b>28.260</b>

## 12.29 DAEB kasstroomoverzicht 2019 (directe methode)

(x € 1.000)

	2019	2018
<b>Operationele activiteiten</b>		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	144.259	138.386
Vergoedingen	7.496	6.843
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	349	396
Ontvangen interest	0	9
Ontvangen interest interne lening	3.730	3.950
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>155.834</i>	<i>149.584</i>
<i>Uitgaven:</i>		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	14.580	13.994
Onderhoudsuitgaven	31.193	30.358
Overige bedrijfsuitgaven	21.852	21.092
Betaalde interest	34.595	35.844
Betaalde rente interne lening	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	133	1.445
Verhuurdersheffing	17.398	16.090
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	772	816
Vennootschapsbelasting	9.038	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>129.561</i>	<i>119.639</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>26.273</b>	<b>29.945</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	16.836	4.725
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	318
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringenontvangsten overig	-185	0
<i>Herclassificatie</i>	<i>9.059</i>	<i>0</i>
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>25.710</i>	<i>5.043</i>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	12.280	20.442
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	13.099	10.002
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	4.216	1.497
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	0	37
Investeringen overig	342	-93
<i>Herclassificatie</i>	<i>10.710</i>	<i>5.943</i>
<i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>40.647</i>	<i>37.828</i>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>-14.937</i>	<i>-32.785</i>

	2019	2018
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	8.400
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	0	8.400
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-14.937</b>	<b>-24.385</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	18.000	45.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Interne lening	7.174	7.116
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-40.993	-63.552
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-15.819</b>	<b>-11.436</b>
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>	<b>-4.483</b>	<b>-5.876</b>
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen per 1 januari	-6.174	-298
Geldmiddelen per 31 december	-10.657	-6.174



## 12.30 Niet-DAEB kasstroomoverzicht 2019 (directe methode)

(x € 1.000)

	2019	2018
<b>Operationele activiteiten</b>		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	14.762	14.225
Vergoedingen	589	675
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	463	134
Ontvangen interest	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>15.815</i>	<i>15.034</i>
<i>Uitgaven:</i>		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	1.582	1.482
Onderhoudsuitgaven	2.162	2.212
Overige bedrijfsuitgaven	1.993	611
Betaalde interest	0	0
Betaalde rente interne lening	3.712	3.950
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	111
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	2.656	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>12.105</i>	<i>8.366</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>3.832</b>	<b>6.668</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	4.927	8.224
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	6.632	5.010
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	2.228	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Herclassificatie	10.710	0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>25.709</i>	<i>13.234</i>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-91	430
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	70	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	5.402	4.912
Aankoopkosten woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	119
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Investerings overig	0	394
Herclassificatie	9.059	2.223
<i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>14.440</i>	<i>8.078</i>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>10.056</i>	<i>5.156</i>

	2019	2018
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	35
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	-8.400
Uitgaven overig	0	-20
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	0	-8.385
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-3.229</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing interne lening	-7.174	-7.116
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>7.174</b>	<b>-7.116</b>
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>	<b>6.754</b>	<b>-3.677</b>
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen per 1 januari	8.623	12.300
Geldmiddelen per 31 december	15.377	8.623

## Ondertekening van de jaarrekening

### Bestuur

De jaarrekening van Alwel is opgemaakt door het Bestuur op 28 april 2020.

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

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

### Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 28 april 2020.

De heer G.J. Lokerse  
Voorzitter

De heer E. de Bruijn  
Lid

De heer H. Bouteibi  
Lid

De heer M. Cornelis  
Lid

Mevrouw R. Zwart  
Lid

Mevrouw K. Timmermans-Brouwer  
Lid

Mevrouw I.K.L. de Jong  
Lid

## Overige gegevens

### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant