

Samen werken aan
wonen en wijken

Alwel

Jaarrapport 2024

Bestuursverslag, Jaarrekening en Overige gegevens

Breda
Etten-Leur
Roosendaal

19 mei 2025

Stichting Alwel

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

Managementteam

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

Raad van Commissarissen

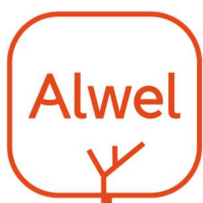
Voorzitter	mevrouw drs. I.K.L. de Jong MRE
Vicevoorzitter	mevrouw drs. J.A. Traas MBA
Lid	de heer H. Bouteibi
Lid	de heer drs. M. Cornelis RC
Lid	mevrouw drs. ing. R. Zwart tot 01-03-2025
Lid	de heer B. Jacobs MSc

Overige informatie

Akte van oprichting: 11 december 1916.

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

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



Samen werken aan
wonen en wijken

Bestuursverslag

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	5
Verklaring van het bestuur.....	6
In control-verklaring.....	19
Bericht van de Raad van Commissarissen.....	20
1. Meer dan wonen.....	29
1.1 Het profiel van Alwel	29
1.2 Onze missie en strategische doelen	29
1.3 Ontwikkelingen in de lokale markt.....	30
1.4 Economische ontwikkelingen	31
1.5 Maatschappelijke trends	31
1.6 Ons netwerk.....	32
1.7 Huurders aan het stuur	32
1.8 Overleg met de huurdersverenigingen	33
1.9 Verhuureenheden per 31 december 2024	34
2. De woonbehoefte van nu en in de toekomst.....	36
2.1 Nieuwe woningen bouwen	36
2.2 Woonruimteverdeling	41
2.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen	43
2.4 Woningen aankopen	44
2.5 Verkoop van woningen.....	44
2.6 Overname woningen Mooiland.....	44
3. Betaalbaar wonen	46
3.1 Portefeuillestrategie	46
3.2 Prestatieafspraken	48
3.3 Huurprijsaanpassing en -beleid.....	49
3.4 Meer gedifferentieerde wijken	49
3.5 Oog voor energielasten.....	50
3.6 Huurachterstanden en huisuitzettingen.....	50
4. Verduurzaming.....	52
4.1 Initiatieven op het gebied van verduurzaming.....	52
4.2 Onderhoud, renovatie en verduurzaming.....	53
4.3 Inzet op bewustwording duurzaamheid en energieverbruik	55
5. Wonen met zorg.....	56
5.1 Onze vastgoedrol.....	56
5.2 Onze dienstverleningsrol.....	57
6. Veerkrachtige wijken	59
6.1 Samen aan de slag in de wijken voor meer veerkracht.....	59
6.2 Woonfraude, ondermijning en veiligheid	60
6.3 Zeggenschap en participatie van bewoners.....	61
6.4 Onze activiteiten in de wijken	62
7. Dienstverlening.....	67
7.1 Metingen waardering huurders.....	67
7.2 Continu verbeteren klantdienstverlening	68
7.3 Geschillen	69
8. Organisatie	71
8.1 De basis voor de toekomst.....	71
8.2 Medewerkersonderzoek.....	71
8.3 Expeditie Loopbaan	71
8.4 Ziekteverzuim.....	72
8.5 In- en uitdienst.....	72
9. Bedrijfsvoering.....	73
9.1 Inleiding.....	73
9.2 Jaarcijfers (geconsolideerd).....	75
9.3 Ontwikkeling activa	80
9.4 Ontwikkeling passiva.....	81
9.5 Fiscale paragraaf	82
9.6 Organisatie.....	83
9.7 Kengetallen	85

Voorwoord

Voor 2024 namen we ons voor meters te maken. Dat stond in dit verslagjaar centraal. We hebben meer woningen in aanbouw en opgeleverd, meer woningen geïsoleerd en tal van woningen met lage energielabels aangepakt. Ook wilden we de wijkaanpak in de steigers krijgen. Hoewel de ambitie hoger was, hebben we veel van de plannen die al jaren in voorbereiding zijn in 2024 gerealiseerd, in aanbouw of vergaand in voorbereiding. Dat is ook nodig. De maatschappelijke opgave op het gebied van woningnood, energiereductie en wijkaanpak zijn enorm. Om deze vraagstukken het hoofd te bieden, zijn we niet alleen de buurtcorporatie die altijd nabij is, maar ook de investeerder in de stad die fysiek en maatschappelijk verantwoordelijkheid neemt voor deze complexe vraagstukken.

Wijkaanpak

De veerkracht in een aantal wijken en buurten staat onder druk. Vooral in Roosendaal en Breda Noord zijn er steeds meer problemen op het gebied van criminaliteit, veiligheid en de zorg voor kwetsbare groepen. In deze steden loopt het Nationaal Programma voor Leefbaarheid en Veiligheid. Deze programma's hebben we in 2024 goed in de steigers gezet. We zijn gestart met de uitvoering, maar deze aanpak vergt echter wel een lange adem van 20 jaar en gezamenlijke inzet met partners in de stad. De resultaten zijn niet direct zichtbaar, omdat vraagstukken als eenzijdige samenstelling van wijken, verloedering, onderwijsachterstanden, arbeidsparticipatie en ondermijning jarenlang consequente inzet vragen. We hebben ons langjarig aan deze programma's verbonden, omdat we geloven dat we met een consequente aanpak deze wijken van een beter perspectief kunnen voorzien.

Wooncrisis

De woningnood is onverminderd hoog. Alleen al in onze regio zijn er 30.000 actieve woningzoekenden en staan 100.000 mensen ingeschreven bij Klik voor Wonen. Een groeiend deel van deze mensen is dak- of thuisloos. Momenteel hebben we honderden woningen in aanbouw waarvan we er naar verwachting 316 in 2025 zullen opleveren. In 2024 hebben we er 302 opgeleverd. We houden de vaart erin en beschikken over voldoende middelen om deze productie de komende 10 jaar in stand te houden.

Energietransitie

Onze bestaande woningen moeten in 2050 energieneutraal zijn. Dat betekent dat we 30 jaar lang ieder jaar vele honderden woningen voorzien van isolatiepakketten en nieuwe installaties. Zo ook in 2024. We leverden 312 woningen op die een goed energielabel hebben en hadden er vele honderden in voorbereiding die vanaf 2025 in uitvoering gaan. Dit verlaagt de maandelijkse energielasten voor onze huurders.

Financiële positie

De bovengenoemde thema's vinden hun oorsprong in de Nationale Prestatieafspraken tussen corporaties en regering. Deze afspraken lopen al een paar jaar, zijn eind 2024 herijkt en tot en met 2034 verlengd. Ze worden nu doorvertaald naar weer actuele regionale woondeals. Uit die herijking is gebleken dat op landelijk niveau deze prestaties financieel haalbaar zijn, maar dat geldt niet voor iedere regio. Na die 10 jaar is het financiële model van de sector niet meer duurzaam en dat vraagt voor die tijd om maatregelen om corporaties financieel beter te faciliteren (of de opdracht te verkleinen). Voor ons geldt dat wij onze afspraken in de regio en met onze gemeenten kunnen nakomen, mits er geen bijzonderheden plaatsvinden. Echter geldt ook dat op de langere termijn onze ratio's gaan knellen, zoals dat bij de meeste andere woningcorporaties het geval is.

Deze langjarige, grootschalige investeringsprogramma's in stenen en wijken vragen veel van onze organisatie en medewerkers. Hun inzet en betrokkenheid is onmisbaar. We danken hen voor de gezamenlijke inspanning die tot mooie resultaten heeft geleid.

Roosendaal, 19 mei 2025

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 2024 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting. Het belang van bovenstaande verklaring willen we extra benadrukken door goed inzicht te geven in hoe we onze middelen maatschappelijk besteden, zeker omdat we de Aedescode (die in 2024 met alle leden is herijkt) onderschrijven en volledige transparantie nastreven. Deze transparantie bieden we onder andere door aan te geven hoe we ons vermogen maatschappelijk hebben besteed en door inzage te geven in de bezoldiging van de bestuurders en de Raad van Commissarissen. Ook geven we als bestuur een verklaring over de mate waarin we in control zijn.

Transparantie over de besteding van middelen/vermogen

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

De maatschappelijke inzet bedraagt bij Alwel over het jaar 2024 39,0% (2023: 39,2%) van de commerciële waarde van onze woningen. De huuromzet die hierdoor niet wordt gerealiseerd, bedraagt in 2024 € 93,6 miljoen (2023: € 73,6 miljoen).

Een heel goede buurtcorporatie zijn is harder nodig dan ooit

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

De opgave waar we gezamenlijk voor staan is groot en complex. Dit vraagt de komende jaren om een stap vooruit te zetten. We kunnen dat niet alleen en moeten dus dagelijks goed acteren in een netwerk dat zich steeds moet aanpassen aan actuele vraagstukken. Steun en draagvlak voor onze keuzes en activiteiten zijn daarbij essentieel. Huurders en huurdersverenigingen staan bijvoorbeeld mede aan het stuur bij beleidskeuzes of keuzes op projectbasis. Ook met gemeenten, (keten)partners in zorg, welzijn en veiligheid, en ketenpartners in de bouw hebben we langdurige en intensieve verbinding.

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

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

Ons profiel als buurtcorporatie is niet alleen zichtbaar als investeerder op sociaal-maatschappelijk gebied, maar ook fysiek: we investeren de komende jaren veel. In nieuwbouw investeren we € 96 miljoen per jaar voor de jaren 2025-2029 en we investeren gemiddeld € 84 miljoen per jaar over deze periode in de bestaande voorraad.

Nationale Prestatieafspraken

Tegenover de investeringsruimte die is vrijgekomen sinds de verhuurderheffing is stopgezet, staan prestaties die corporaties moeten leveren. Deze zijn vastgelegd in Nationale Prestatieafspraken die tot stand zijn gekomen in samenwerking met de overheid, woningcorporaties, Woonbond, gemeenten en huurdersorganisaties. Met name de afspraken over nieuwbouw zijn doorvertaald in regionale woondeals die we mede hebben ondertekend.

Meer huurwoningen bouwen

We verhogen de bouwproductie (netto toevoeging van 3.600 woningen in onze wensportefeuille tot 2039). We bouwen zowel sociale als middeldure huurwoningen. Daarnaast breiden we ook de KoopGarant-portefeuille uit. De komende jaren zit er een flink aantal woningen in de pijplijn die tot realisatie gaan komen in de drie gemeenten.

De woonlasten omlaag brengen

We hebben in 2024 een huurverhoging van 5,3% doorgevoerd voor de DAEB-woningen. Dat is de gemiddelde loonstijging - 0,5%. De huren stijgen de komende jaren minder hard dan de lonen. Huurders met een baan in de cao-sector en huurders met een uitkering die aan de loonontwikkeling is gekoppeld, betalen dus een minder groot deel van hun inkomen aan huur.

We bieden ondersteuning bij (het voorkomen van) huurachterstanden en willen het aantal huisuitzettingen blijvend laag houden.

Onze woningen sneller verduurzamen

Tot en met 2029 maken we ongeveer 2.600 woningen duurzamer en dus energiezuiniger. Het gaat om woningen met een laag energielabel (E, F of G). We willen aan het eind van 2029 geen woningen met EFG-labels meer hebben. We rekenen geen huurverhoging door bij isolerende maatregelen.

Nog meer inzetten op leefbaarheid van wijken en buurten

Jaarlijks investeren we extra in schone en veilige wijken ten behoeve van sociaal beheer, sociale samenhang, onderlinge ontmoeting en bestrijding van woonfraude en criminaliteit. We maken met onze huurdersorganisaties en gemeenten afspraken over deze extra inzet en bekrachtigen dit in regionale of lokale prestatieafspraken.

Herijking van de afspraken

De Nationale Prestatieafspraken zijn in december tijdens de landelijke Woontop voor de komende 10 jaar herijkt. Daarbij is de termijn wel met vijf jaar verlengd naar 2035. Voor deze herijking heeft Aedes de financiële haalbaarheid van de volkshuisvestelijke opgave in beeld gebracht aan de hand van het Duurzaam Prestatiemodel en besproken tijdens de Woontop. De opgaven voor nieuwbouw, verduurzaming en huurbeleid zijn opnieuw vastgesteld.

Tot en met 2034 is 94% van de opgaven financieel haalbaar op landelijk niveau. In onze regio's is het programma haalbaar voor de gezamenlijkheid van de corporaties. Op individueel niveau is dat nog maar de vraag en dat wordt nader onderzocht. Het volgende is na deze herijking veranderd:

- Er is een ingroeimodel voor nieuwbouw richting 30.000 woningen per jaar opgenomen (landelijk). Dit past beter bij de realiteit en maakt dat er in de eerste jaren minder nieuwbouwwoningen zijn, waardoor de totale aanspraak financieel beter haalbaar is.
- De hybride ketels zijn als verplichting uit de prestatieafspraken gehaald. Gasloos is nog wel de ambitie. Voor de komende jaren is verduurzaming echter meer gericht op isoleren.
- Het percentage huurverhoging voor 2024 is de cao-stijging min 0,5%. Voor 2025 is de afspraak dat dit wordt beperkt tot 4,5%. Vanaf 2026 wordt de maximale jaarlijkse huurstijging gekoppeld aan een driejaarsgemiddelde van de inflatie met een opslag.

Energiearmoede

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

Leefbaarheid

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

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

Zowel Breda (Noord) als Roosendaal zijn opgenomen in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Dit is een langjarig gesubsidieerd programma van de rijksoverheid voor 20 gemeenten om de leefbaarheid van 20 gebieden te verbeteren door te komen tot een integrale aanpak in deze gebieden, zie hoofdstuk 6.

In 2024 heeft Alwel diverse sociaal-maatschappelijke activiteiten en projecten uitgevoerd om de leefbaarheid te bevorderen in wijken waar we veel bezit hebben. De totale kosten op het gebied van leefbaarheid bedragen € 4,7 miljoen (2023: € 4,7 miljoen). Dit is inclusief € 3,4 miljoen (2023: € 3,3 miljoen) toegerekende organisatiekosten. In hoofdstuk 5 gaan we specifiek in op het onderwerp leefbaarheid en de wijze waarop we daar invulling aan geven. We zetten ons leefbaarheidsprogramma de komende jaren verder voort, omdat we zien dat de vraagstukken in de wijken om extra inzet vragen.

Woonfraude en criminaliteit

Onze woningen willen we verhuren aan mensen die daar recht op hebben. Een klein deel van onze woningen wordt misbruikt voor illegale activiteiten zoals drugshandel, hennepcultuur, safe house en prostitutie. We hanteren hierin een zero tolerance-beleid. We verzwaren onze inzet op ondermijning en woonfraude, zodat we samen met onze partners langjarig het onrechtmatig gebruik van de woning voor criminaliteit kunnen aanpakken. In de afgelopen jaren is het aantal veiligheidsincidenten gerelateerd aan criminaliteit enorm opgelopen. Vaak gaan deze activiteiten gepaard met woonfraude en daar zit ons aanknopingspunt. In paragraaf 6.2 gaan we hier nader op in.

Visitatie

We zijn in 2023 gevisiteerd voor de periode 2019-2023. Het rapport is in 2024 uitgebracht. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat we de lijn uit de vorige visitatie hebben doorgezet en ook met de aanbevelingen aan de slag zijn gegaan. Belanghebbenden worden bijvoorbeeld duidelijk eerder bij het onderkennen van opgaven en het formuleren van beleid betrokken en Alwel heeft ook de samenwerking met de belanghebbenden uitgebreid en versterkt. Dat is ook nodig, want om een goede buurtcorporatie te zijn die zichtbaar en actief is in de wijken hebben we deze belanghebbenden hard nodig.

Oordeel visitatiecommissie:

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

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

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

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

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

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

- Heb duidelijk aandacht voor verbetering van woningen met een EFG-label en laat dit ook zien aan huurders en samenwerkingspartners. *Tot en met 2029 maken we ongeveer 2.600 woningen met een EFG-label energiezuiniger. Aan het eind van 2029 willen we geen woningen meer hebben met een EFG-label. De stand eind 2024 is 1.680 woningen. In totaal zijn in 2024 op 570 eengezinswoningen zonnepanelen aangebracht. Zie ook paragraaf 4.2.*
- Evalueer samenwerkingen in netwerken om (nieuwe) samenwerkingen effectiever in te richten. *Voor Verbeter Breda en Voor Ons Roosendaal zijn samenwerkingsmodellen ingericht en heeft de eerste evaluatie in Breda plaatsgevonden. We hebben ons langjarig aan deze programma's verbonden, zie paragraaf 6.1.*
- Structureer en verbeter interne processen vanuit de gedachte centraal wat centraal kan, lokaal wat lokaal moet. *Er loopt inmiddels een intern programma op resultaatsturing en meer standaardisatie van processen: Alwel Stuurt, zie paragraaf 7.2.*
- Maak inzichtelijk wat het maatschappelijk offer per strategische doelstelling is, zodat niet alleen inzichtelijk is wat strategische keuzes opleveren, maar ook wat we daarmee moeten laten liggen. Ten behoeve van onze investeringsbeslissingen hebben we een integraal afwegingskader ontwikkeld dat inzichtelijk maakt op welke maatschappelijke velden we meerwaarde creëren en wat dat aan rendement kost. *De hoogte van de onrendabele toppen van investeringen zijn per project uitgesplitst in de jaarrekening. De bijdrage voor betaalbaarheid is opgenomen in het bestuursverslag en datzelfde geldt voor de leefbaarheid van wijken en buurten.*

Nieuwbouw en renovatie

We hebben in 2024 onze doelstelling van 464 nieuw op te leveren nieuwbouwwoningen niet gehaald. We hebben in totaal 302 woningen opgeleverd. Qua groot onderhoud hebben we in 2024 312 woningen opgeleverd. Ons doel was 382 woningen. De resterende woningen leveren we in 2025 op. De komende jaren zit er veel in de pijplijn, zie paragrafen 2.1 en 4.2.

Breda

In 2024 hebben we in Breda 93 nieuwbouwwoningen opgeleverd. We hebben 748 woningen concreet in uitvoering/voorbereiding. We hebben geen woningen groot onderhoud opgeleverd. Bij 491 woningen is er groot onderhoud in uitvoering/voorbereiding.

Etten-Leur

We hebben in 2024 100 nieuwbouwwoningen opgeleverd. We hebben 62 woningen concreet in voorbereiding/uitvoering. We hebben 98 woningen groot onderhoud opgeleverd en 3 woningen verduurzaamd bij een individuele aanpak. Bij 203 woningen is er groot onderhoud in uitvoering/voorbereiding.

Roosendaal

In Roosendaal hebben we in 2024 109 nieuwbouwwoningen opgeleverd. We hebben 242 woningen concreet in voorbereiding/uitvoering. We hebben 211 woningen groot onderhoud opgeleverd. Bij 564 woningen is er groot onderhoud in uitvoering/voorbereiding.

Verkopen en Koopgarant

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

In onderstaande tabel zijn de verkopen van Alwel in 2024 samengevat weergegeven in aantallen en euro's:

	Begroot aantal	Begroot bedrag (x € 1.000)	Gerealiseerde aantallen	Gerealiseerd bedrag (x € 1.000)
Reguliere verkoop				
Breda	0	0	0	0
Etten-Leur	0	0	0	0
Roosendaal	0	0	1	265
Alwel Diensten B.V.	0	0	0	0
Doorverkoop regulier na terugkoop Koopgarant				
Breda	0	0	0	0
Etten-Leur	0	0	0	0
Roosendaal	0	0	0	0
Alwel Diensten B.V.	0	0	0	0
Doorverkoop Koopgarant				
Breda	13	3.124	3	877
Etten-Leur	7	1.821	4	1.279
Roosendaal	2	379	2	507
Alwel Diensten B.V.	1	298	1	304

	Begroot aantal	Begroot bedrag (x € 1.000)	Gerealiseerde aantallen	Gerealiseerd bedrag (x € 1.000)
Koop Goedkoop				
Etten-Leur	0	0	1	55
Alwel Diensten B.V.	0	0	0	0
Koopstart				
Etten-Leur	0	0	0	0
Totaal	25	5.622	12	3.287

Terugkopen Koopgarant

In de volgende tabel zijn de terugkopen van Alwel in 2024 samengevat weergegeven in aantallen en euro's.

	Begroot aantal	Begroot bedrag (x € 1.000)	Gerealiseerde aantallen	Gerealiseerd bedrag (x € 1.000)
Terugkopen				
Breda	19	3.886	23*	4.158
Etten-Leur	7	1.534	3	1.064
Roosendaal	13	2.486	4	794
Alwel Diensten	1	197	1	281
Totaal	40	8.102	31	6.298

* realisatie Breda inclusief acht parkeerplaatsen

Aankopen

In de volgende tabel zijn de aankopen van Alwel in 2024 samengevat weergegeven in aantallen en euro's.

	Begroot aantal	Begroot bedrag (x € 1.000)	Gerealiseerde aantallen	Gerealiseerd bedrag (x € 1.000)
Aankopen				
Breda	0	0	3	972
Etten-Leur	0	0	0	0
Roosendaal	0	0	0	0
Alwel Diensten	0	0	0	0
Totaal	0	0	3	972

Grondposities

We hebben in 2024 nog een aantal grondposities met gemengde bestemming en meerdere wooncategorieën. Corporaties zijn voor grondposities in toenemende mate afhankelijk van de sturing van gemeenten. Gemeenten zijn niet altijd in staat grond te leveren, dus we zijn afhankelijk van samenwerking met andere partijen, zoals ontwikkelaars en beleggers om tot een percentage sociale huur te komen in een projectontwikkeling. We leveren veel inspanning om dergelijke samenwerkingen tot stand te brengen en hebben ondersteuning nodig van de gemeente om projectontwikkelaars een minimaal percentage aan sociale huur in hun projecten op te laten nemen.

Inmiddels zijn er wetten die meer sturing bieden aan gemeenten om een groter aandeel betaalbare woningen te realiseren. Dit helpt de gemeenten om commerciële partijen te kunnen verplichten 30% van de grond dat in hun bezit komt te besteden aan de bouw van sociale huurwoningen. Eind 2024 is de actuele boekwaarde van de grondposities ongewijzigd ten opzichte van één jaar eerder. In 2024 zijn geen mutaties geweest.

Financieel meerjarenperspectief van Alwel

De komende jaren staan in het teken van de uitvoering van onze meerjarige programma's. We willen daadwerkelijk meer nieuwbouw realiseren, de aantallen verduurzaamde woningen omhoog brengen en stappen zetten die op lange termijn bijdragen aan betere en veerkrachtige wijken. We pakken hiermee door op de grote maatschappelijke vraagstukken zoals woningnood en klimaatverandering. Omstandigheden zoals een hogere inflatie en rente en hoge bouwkosten maken het voor corporaties niet makkelijk.

Bij het opstellen van de (meerjaren)begroting 2025* hebben we vastgesteld dat met de huidige ambitie de grenzen van de ICR en LTV over 10 jaar in zicht komen (bij 100% realisatie van ingerekende ambitie). Ook de haalbaarheid van de norm van 20% voor het operationeel resultaat staat onder druk, maar bleek voor 2024 haalbaar. We hanteren het motto 'koers houden, maar waakzaam blijven'. Er is nog voldoende tijd en mogelijkheid om bij te sturen. Indien we de komende jaren de grenzen van onze financiële mogelijkheden bereiken, moeten we keuzes maken. Hiertoe hebben we reeds een afwegingskader opgesteld dat ons in staat stelt keuzes te maken in de prioritering.

Tegelijkertijd is het in deze periode ook nodig om tot een landelijke en meer structurele oplossing te komen voor de financiële uitdagingen van woningcorporaties. Een belangrijke voorwaarde voor het waarmaken van de plannen is dat Alwel financieel gezond blijft, ook na 10 jaar, waarbij we blijvend zoeken naar de balans tussen enerzijds de wensen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid, en anderzijds de investeringscapaciteit.

Er is in 2025 voor € 105 miljoen voorzien aan investeringen in nieuwbouw. In de meerjarenbegroting zijn er voor de jaren 2025-2029 concrete/harde investeringsvoornemens ingerekend. Dit resulteert voor deze jaren in een gemiddelde kasstroom aan investeringen in nieuwbouw van € 96 miljoen per jaar. Voor de jaren vanaf 2030 zijn er naast concrete plannen ook 'zachte' investeringsplannen ingerekend. De investeringen in de bestaande voorraad bedragen in 2025 € 83 miljoen (en gemiddeld € 84 miljoen per jaar over de periode 2025-2029).

In de oorspronkelijke uitgangspunten van de Nationale Prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over de huurverhoging van 2024 en verder. Na jaren van een lage huurstijging, bevrozing en verlaging leidde dat in 2024 voor het eerst weer tot een forsere huurverhoging (5,3%). De huurverhoging voor de DAEB-woningen is in de begroting 2025 ingerekend op 6,0% (verwachte looninflatie 6,5% +/- 0,5%). Voor de niet-DAEB woningen is de huurverhoging op 3,75% ingerekend.

Tijdens de Woontop van 11 december 2024 is bekend gemaakt dat de gemiddelde huurprijsstijging 2025 per woningcorporatie beperkt wordt tot 4,5%. Compensatie vindt plaats in latere jaren.

De belangrijkste risico's voor Alwel liggen op het gebied van het realiseren van de grotere investeringsopgave. Hierbij zien we oplopende personeels-, onderhouds- en bouwkosten. Daarnaast blijven de inflatie en rente prominentere risico's. We hebben verschillende scenario's doorgerekend (onder andere oplopende inflatie en rente). Het financiële duurzame bedrijfsmodel van iedere corporatie en Alwel staat onder druk en dat blijft ook zo onder de huidige omstandigheden.

De druk op de operationele kasstroom resulteert in meer leningen en de investeringen in onderhoud en duurzaamheid dragen slechts beperkt bij aan een waardevermeerdering van het bezit. Hoewel we met deze uitdagingen te maken hebben, behouden we als Alwel voldoende flexibiliteit om tijdig bij te sturen en ambities naar beneden aan te passen (bijstellen tempo investeringsprogramma en verkoop woningen die minder bijdragen aan de portefeuillestrategie). De geconsolideerde meerjarenbegroting voor 2025 voldoet aan de externe toezichtnormen.

De leningen zullen uiteindelijk toenemen tot meer dan € 2 miljard. Dat betekent niet alleen dat de verhouding EV/VV onder druk komt te staan, maar ook een toename van het risico voor

rentegevoeligheid. Er wordt in 2025 naar verwachting € 182 miljoen aan nieuwe geborgde leningen aangetrokken. Hiervan is € 22 miljoen herfinanciering van de aflossingen 2025. In 2025 ontstaat voor het eerst een aanvullende financieringsbehoefte in de niet-DAEB-tak. Hiervoor gaat Alwel een financieringsfaciliteit aan met de BNG Bank. Vanuit de faciliteit kunnen we ongeborgde leningen trekken om in onze niet-DAEB financieringsbehoefte te voorzien.

**In april 2025 is in de voorjaarsnota 2025 een huurbevriezing aangekondigd voor 2025 en 2026. De meerjarenbegroting 2025 is opgesteld vóór de aangekondigde huurbevriezing. De impact hiervan wordt momenteel onderzocht en is nog niet duidelijk.*

Bezoldiging en nevenfuncties

Samenstelling bestuur en bezoldiging

Het bestuur van de Stichting Alwel werd in 2024 gevormd door mevrouw A.J. van de Ven - de Jong MSc en de heer drs. K.M.A van Dongen MBA.

Gegevens van de bestuurders:

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

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

2024	Beloning	Beëindigings-uitkering	Belastbare onkosten-vergoeding	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totaal
Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong Bestuurder 1998 - heden	196.868	0	1.800	34.231	232.899
De heer K.M.A. van Dongen Bestuurder 2002 - heden	196.868	0	1.800	34.231	232.899

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

De nevenfuncties van de bestuurders

Mevrouw A.J. van de Ven - de Jong

Lid Raad van Toezicht Citymarketingbureau Roosendaal en per 1 juli 2024 lid van de Adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instelling namens Aedes.

De heer K.M.A. van Dongen

Voorzitter Groene Huisvesters, vicevoorzitter Raad van Toezicht Stichting Merinos en lid van de audit- en vastgoedcommissie De Merwelanden.

In 2024 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurders zoals bedoeld in principe 3.7 van de governancecode.

Permanente Educatie

Het toezicht houden op een corporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Bestuurders moeten in de periode van 2022 tot en met 2024 108 PE-punten behaald hebben.

Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong heeft in 2024 62 PE-punten behaald. De heer K.M.A. van Dongen heeft in 2024 58 PE-punten behaald.

Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong heeft in 2023 22 PE-punten behaald en in 2022 93 PE-punten. De heer K.M.A. van Dongen heeft in 2023 39 PE-punten behaald en in 2022 84 PE-punten.

Diversiteit

Alwel streeft naar een evenwichtige diversiteitsverdeling, zowel binnen het bestuur, de Raad van Commissarissen en de werkorganisatie. De man/vrouwverdeling over het bestuur, de Raad van Commissarissen en de werkorganisatie is in 2024 als volgt:

	Man	Vrouw
Bestuur	50%	50%
Raad van Commissarissen	50%	50%
Werkorganisatie	45%	55%

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

We beschikken over veel gegevens van onze huurders: gegevens die privacygevoelig zijn en bij ons in goede handen moeten zijn. We hebben binnen onze organisatie geborgd dat voldaan wordt aan de AVG. In 2024 hebben we verdere stappen gezet om te voldoen aan de privacywetgeving. Dat doen we nog steeds in samenwerking met Northwave Cyber Security. We hebben gewerkt aan verschillende beleidsdocumentatie en andere belangrijke processen die we in de komende jaren verder implementeren.

De stijgende trend van gemelde privacyincidenten zet zich voort. Van 9 in 2022, naar 11 in 2023, naar 17 in 2024. Dit betekent niet per se dat er meer fout gaat, maar verwijst juist naar meer meldingen vanuit medewerkers vanwege toegenomen kennis en bewustzijn over dit thema. Dat is een positieve ontwikkeling.

Risicoparagraaf

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

Risicoprofiel

In 2024 hebben we aan het risicomanagement inhoud gegeven door de huidige risico's te actualiseren en voortdurend te beoordelen op kans en impact. De focus voor het bestuur en management ligt op de strategische, financiële en compliance risicogebieden. De operationele risico's zijn in beheer van het tactisch management.

De risicobereidheid en het risicoprofiel van Alwel zijn gebaseerd op de kritische succesfactoren behorende bij de bedrijfsstrategie. Dit profiel laat de bereidheid zien van Alwel om risico's te nemen om de ondernemingsdoelstellingen te behalen. Bestuur en MT toetsen jaarlijks de risicobereidheid. Het bestuur heeft afgelopen jaar de risicobereidheid geëvalueerd en vastgesteld dat deze ongewijzigd blijft. Er wordt een flexibele houding en risicobereidheid gehanteerd bij het nastreven van onze maatschappelijke doelstellingen, terwijl de randvoorwaardelijke kritische succesfactoren met meer voorzichtigheid worden benaderd. Voor de doelstellingen op het gebied van leefbaarheid blijft de

risicobereidheid hoog, aangezien het verbeteren van de leefbaarheid in wijken de komende jaren om meer initiatief, samenwerking en experimenten vraagt.

De beoordeling van de risico's voor 2024 leverde een paar veranderingen op. De belangrijkste strategische risico's hebben ook in 2024 nog steeds te maken met de urgente bijzondere klantvraag, problemen in de wijken, prestaties op het gebied van duurzaamheid en de aanwezige zorgcapaciteit. Het tekort aan beschikbare bouwlocaties en de grote vraag naar huisvesting voor bijzondere doelgroepen resulteren nog steeds in oplopende wachttijden en grote druk op de woningmarkt. Daarnaast blijven de krapte op de arbeidsmarkt, de toekomstbestendigheid van de organisatie, het aansluiten van de datastrategie op de ontwikkelingen in de maatschappij en informatiebeveiliging belangrijke risico's.

Er zijn voor Alwel in 2024 geen nieuwe risico's bijgekomen, terwijl er eind 2024 sprake was van een onvoorspelbare geopolitieke situatie, een gematigde economische groei met veel onzekerheden en demografische aanpassingen aan nieuwe realiteiten. Vergrijzing leidt tot hogere zorgkosten en zet pensioenstelsels onder druk. Tegelijkertijd neemt migratie toe, wat de demografische samenstelling van samenlevingen beïnvloedt. Daarnaast zorgen verschuivingen op de arbeidsmarkt voor tekorten in cruciale sectoren zoals zorg en techniek.

Teammanagers benoemen de operationele risico's die per trimester doorgenomen worden. Een operationeel risico dat hoog blijft, gaat over het huisvesten van kwetsbare groepen in de samenleving waarvoor samenwerking met onze maatschappelijke partners essentieel is. Klantdienstverlening en klantwaardering hebben veel interne aandacht nodig en de leverbetrouwbaarheid van ketenpartners is daar onderdeel van.

Risico's en beheersmaatregelen

De managers van de bedrijfsonderdelen zien toe op de beheersing van de risico's. In het verlengde van het risicoprofiel van Alwel geven we hierna een overzicht van de risico's met daaraan gekoppeld per risico de risicobereidheid en de bijbehorende beheersmaatregelen. We werken de beïnvloedbare risico's met een hoge score op kans en impact uit.

Jaarverslag 2024 KSF / (risicobereidheid)	Risico	Risicogebied	Risico-eigenaar / rol	Kans	Impact	Beheersing
Ksf 1 Gewraagde woonbehoefte (flexibel)	We hebben moeite de urgente bijzondere klantvraag in te vullen. Onze dienstverlening is te traag en Alwel kan niet tijdig leveren. Risico's in het kader van de prestatieafspraken	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	hoog	aanzienlijk	De wachttijden lopen nog op, reguliere grotere vraag en huisvesting statushouders, beperkt beïnvloedbaar, beperkte toename waaronder tijdelijke woningen.
	Oplopende wachttijden - imago schade & negatieve beeldvorming, afbreuk op maatschappelijk draagvlak, Alwel levert niet volgens prestatieafspraken	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	normaal	merkbaar	Verdelen over de doelgroepen, meer aanbod creëren. Aanscherping aanbestedingsproces, meer aandacht voor doorstroming.
	Tekort aan beschikbare bouwlocaties, uitbreidingsopgave wordt niet gehaald en wachtlijsten lopen verder op	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	mogelijk	merkbaar	Sturen op randvoorwaarde, verhoogde inzet op acquisitie van bouwlocaties, gesprekken met gemeente en marktpartijen.
Ksf 3 Betaalbare en duurzame woning (voorzichtig)	Het niet kunnen realiseren van een betaalbare CO ₂ -reductie, beperkingen in financierbaarheid	Financieel	manager Bedrijfsvoering, sturen	hoog	aanzienlijk	Monitoringsinstrument en kpi's invoeren, ingerekend in meerjarenperspectief. Herijking duurzaamheidsbeleid en afweging doelstellingen en tempo.
	Verkeerde keuzes bij de verduurzaming (beïnvloedbare) keuzes in beleid	Strategisch	manager S&W, sturen	normaal	aanzienlijk	inzicht effect van de nieuwe standaard, afhankelijkheid partijen, NPA, aanpak EFG-labels, hanteren afbouwpad warmtevraag
	Verkeerd gekozen technieken verduurzaming /disruptieve technologische vernieuwing / kennis en kunde ontbreekt	Strategisch	manager vastgoed, sturen	normaal	merkbaar	Vooruit lopen op nieuwe technieken beperken, meer op projectbasis, pilots, slimme oplossingen uit de markt.
Ksf 7 Wonen met Zorg, een passende woonplek (voorzichtig)	Verschillende domeinen van wonen en zorg. Onvoldoende vermogen en/of competentie om zorg te kunnen bieden	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	hoog	aanzienlijk	Inzet op de bestuurlijke agenda, geïntegreerde aanpak, projecten in voorbereiding. Samenwerking met zorgpartijen
	Het draagvlak in de wijk op de groeiende instroom	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	normaal	merkbaar	Lokale aanpak (Nationaal programma RSD), Samenwerken en de volgende stap op cultuur en samenwerking, community building.
Ksf 9 Veerkrachtige wijken en leefbaarheid (flexibel)	Toename overlast door gedrag van bewoners, concentratie van kwetsbare groepen, extramuralisering, statushouders	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	hoog	aanzienlijk	Gerichte samenwerking gemeente, GGZ en andere partijen, inzet van experimenten en projecten, sturing veerkrachtige wijken.
	Onvoldoende gedifferentieerde wijken, risico's van eenzijdige buurten/wijken door woningtoewijzing, verdere tweedeling door inkomensdaling, mensen die niet meer mee kunnen komen	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	hoog	aanzienlijk	Bredere sturing op instroom, gezamenlijke visie ontwikkelen (Circus Vis) betere differentiatie per stad, Nationaal Programma Leefbaarheid & Veiligheid. Twee huren beleid.
Ksf 12 Continu verbeteren dienstverlening (voorzichtig)	Klantdienstverlening / klantwaardering onder druk in de huidige context (maatschappelijke ontwikkelingen)	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	hoog	aanzienlijk	benchmarking en verandertraject Alwel stuurt, project Verbetering Dienstverlening, Onderzoekstool Inceptivise.
	Vertrouwen in het functioneren van Alwel is laag. Afstand tussen huurders en instanties (stakeholders) neemt toe (legitimiteit en transparantie)	Strategisch	Raad van Bestuur, sturen	normaal	beperkt	beleidsadviseur dienstverlening, stakeholdermanagement, netwerkwijze, aanwezigheid in de wijk, NPA, verbinding met Zorg en Welzijn.
Ksf 13 Wendbare organisatie klaar voor de toekomst (voorzichtig)	Krapte op de arbeidsmarkt	Strategisch	manager S&W, sturen	hoog	merkbaar	Arbeidsmarktcommunicatie, werving en selectieproces verbeteren, strategische pers. planning, arbeidsvoorwaardenpakket.
	Toekomstbestendigheid en wendbaarheid van de organisatie	Strategisch	manager S&W, sturen	normaal	aanzienlijk	Kennis en competentieontwikkeling, basis op orde houden, verantwoordelijkheden beleggen, (werkplek)trainingen, Ontwikkelscans en profielen
	Geen effectieve datastrategie en informatiebeveiliging door de technologische ontwikkelingen	Strategisch	manager Bedrijfsvoering, sturen	hoog	aanzienlijk	Visie op data, stappenplan, Data Advies Commissie, Datagedreven werken, opbouwen sturingsinformatie. Datagovernance, Informatiebeveiliging (gap-analyse). ISMS & PIMS
Financieel KSF 14: Opgave en middelen in evenwicht (flexibel)	Onevenwichtigheid in huuropbrengsten - inflatie en rente	Financieel	manager Bedrijfsvoering, sturen	normaal	merkbaar	Sturen op operationeel resultaat (percentage van omzet).
	Financiering niet-DAEB vastgoed – Middeninkomens	Financieel	manager Bedrijfsvoering, sturen	normaal	merkbaar	Lange termijn financieringsbehoefte beschikbaar, uitwerken in een financieringsarrangement

Risicogebieden

De belangrijkste beïnvloedbare risico's blijven een prioriteit voor het bestuur en management. De strategische en operationele risico's blijven grotendeels stabiel en vereisen een continue evaluatie om snel te kunnen anticiperen op ontwikkelingen. Hieronder volgt een nadere toelichting per risicogebied.

Strategisch

- Alwel staat voor aanzienlijke uitdagingen door macro-economische onzekerheden en toenemende overheidssturing*. De Nationale Prestatieafspraken bieden op korte termijn kansen, maar maken het financieel moeilijk om het huidige investeringsniveau in nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud na 2030 vol te houden. Het Duurzaam Prestatie Model (DPM) moet inzicht geven in de langetermijn-financiën en volkshuisvestelijke opgaven, en vraagt om forse investeringen. Bij 100% realisatie zet dat onze ratio's fors onder druk. Daarnaast brengen lange procedures en bezwaren vertragingen in projecten met zich mee waardoor realisatierisico's toenemen. Stijgende onderhoudskosten blijven een punt van zorg en vereisen een effectieve beheersing door stuurinformatie en budgettering.
- In 2024 hebben we een programma van resultaatsturing geïmplementeerd gericht op de belangrijkste klantprocessen binnen onze afdelingen. Dit programma draagt bij aan verdere versterking van de interne beheersing en transparantie in onze prestaties. Daarnaast wordt het ondersteund door een opleidingstraject voor leidinggevend, waarmee we sturen op continue verbetering en effectieve besluitvorming. Hiermee zetten we een volgende stap in het verder optimaliseren van onze bedrijfsvoering en risicobeheersing.
- De risicomangementsystematiek koppelt de risico's aan de ondernemingsdoelstellingen en de kritische succesfactoren. Door aanvullende beheersmaatregelen op de beïnvloedbare risico's te nemen, worden de risico's door de organisatie beheerst.

**In april 2025 is in de voorjaarsnota 2025 een huurbevrozing aangekondigd voor 2025 en 2026. De impact hiervan wordt momenteel onderzocht en is nog niet duidelijk.*

Financieel

- De toezichthouders versoepelen de eisen, waardoor corporaties minder strikte interne buffers hoeven aan te houden. Alwel past haar beleid hierop aan, maar blijft sterk sturen op operationele kasstromen om financiële stabiliteit te behouden. De eerder gehanteerde interne ICR-norm van 1,8 blijft een signaleringsgrens, terwijl de ICR over vijf jaar gemiddeld boven 1,4 moet blijven. Ondanks deze versoepeling blijft het corporatiemodel kwetsbaar, mede door fiscale lasten zoals de vennootschapsbelasting. Deze vennootschapsbelasting zet de exploitatiekasstromen onder druk.
- Verder worden ontwikkel- en projectrisico's beheerst via portefeuillemanagement en toetsingskaders. Een oplopende rente kan op termijn tot hogere financieringslasten leiden, maar vooralsnog is hier nog geen sprake van. De recente vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst biedt meer zekerheid over de inzet van een onderhoudsvoorziening. De belastingen en fiscale maatregelen blijven een aandachtspunt. Alwel moet haar financiële beleid strak sturen en mogelijk haar ambities bijstellen als de financiële ruimte afneemt. Zonder aanvullende overheidsmaatregelen wordt de financierbaarheid van volkshuisvestelijke opgaven steeds lastiger.

Operationeel

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

- Een groeiend risico is de toename van kwetsbare groepen. Dat vraagt om meer urgentie en samenwerking met gelieerde organisaties. Onveiligheid in buurten blijft een structureel probleem met een stijgend aantal complexe casussen. Het leidt ook tot meer onveiligheid voor medewerkers in de wijk.
- De trage voorbereidingsprocedures en bezwaren vormen een aanzienlijke belemmering voor nieuwbouwrealisatie, ondanks versnellingsplannen op nationaal en lokaal niveau. De verplichte huurprijsverlaging vanuit de Nationale Prestatieafspraken heeft een negatieve impact gehad op het streefhuurprijsbeleid. Dit kan leiden tot een scheve prijs-kwaliteitverhouding en stagnatie in de doorstroming op de woningmarkt. Tegelijkertijd is de invoering van het aangepaste WWS noodzakelijk om te voorkomen dat huurprijzen te laag uitvallen.
- We hebben al belangrijke stappen gezet in datamanagement, maar er is nog ruimte voor verbetering. De verdere uitwerking binnen de klantketens is nodig om de optimalisatie van producten, diensten en klantervaringen te versterken. Hoewel verantwoordelijkheden zijn vastgesteld, blijven verfijning en aanscherping essentieel. De klantdienstverlening wordt continu gemonitord om afwijkingen tijdig te signaleren en met verbetermaatregelen bij te sturen. Echter, de

betrouwbaarheid van ketenpartners en leveranciers blijft een risico voor het handhaven van een consistente dienstverlening. Prestatie-indicatoren worden ingezet om kwaliteitsnormen te bewaken en naleving te waarborgen.

Compliance

We handelen betrouwbaar en transparant, met integriteit als essentieel onderdeel. Om fraude- en integriteitsrisico's te voorkomen, implementeren we strikte maatregelen in onze interne administratie en systemen, waaronder functie- en taakscheiding en preventieve controlemaatregelen. Op basis van de frauderisico-analyse en bewustwording van soft controls zet Alwel zich professioneel in voor het sturen op integriteit. Dit is geborgd door het onderwerp jaarlijks mee te nemen in het interne controleplan. Hierbij controleren we of de processen op de juiste manier worden nageleefd.

Monitoring

Alwel kent een begrotingscyclus waarin we 10 jaar vooruitkijken. In de meerjarenprognose onderhoudt Alwel een 15 jaar vooruit. Het jaarplan en de jaarbegroting vormen de basis voor de jaarlijkse planning- en controlcyclus. Met de 4-maandsrapportage monitoren we de voortgang op de kritische prestatie-indicatoren en de jaardoelen.

Recente aanpassingen in de beleidswaarde hebben geleid tot belangrijke wijzigingen die de meerjarenprognoses van woningcorporaties beïnvloeden. De rekenhorizon is verlengd, de meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) is verder geïntegreerd en de waardedaling van woningen met lagere energielabels is meegenomen. Deze aanpassingen zorgen voor een nauwkeuriger en realistischer beeld van de financiële positie van woningcorporaties.

Om de blijvende werking van de interne beheersmaatregelen vast te stellen, doet Bedrijfscontrol risicogerichte audits. Hiervoor wordt jaarlijks een intern controleplan opgesteld. Er worden aanbevelingen gedaan om de effectiviteit en integriteit van het risicobeheersingssysteem te borgen. Afgelopen jaar werd er een interne audit uitgevoerd bij Alwel om te beoordelen hoe goed het Information Security Management System (ISMS) functioneert. De audit keek naar de manier waarop Alwel haar processen uitvoert en of de genomen maatregelen om risico's te beheersen effectief zijn. Door middel van gesprekken met medewerkers, het onderzoeken van documenten en steekproeven, concludeerde de audit dat het ISMS over het algemeen goed werkt. Toch werden er enkele belangrijke en minder belangrijke punten gevonden die verbeterd kunnen worden, samen met suggesties voor verbeteringen.

Focus op integraliteit

De belangrijkste bedrijfsprocessen zijn beschreven en vastgesteld door bestuur en managementteam. Voor enkele processen waren aanvullende beheersmaatregelen nodig die inmiddels zijn aangevuld. In de procesbeschrijvingen worden standaard de procesrisico's benoemd en vastgelegd in de risicomatrix inclusief bijbehorende sturingen en controles. De interne beheersmaatregelen uit de fraude-risicoanalyse maken hiervan integraal deel uit. Er wordt steeds meer procesmatig gecontroleerd waarbij de procesbeschrijvingen dienen als basis voor toetsing en verbetering door de tweede lijn (Bedrijfscontrol).

Effectiviteit van het systeem van risicobeheersing

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

In control-verklaring

Als bestuur van Alwel verklaren we de verantwoordelijkheid te aanvaarden voor de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlsystemen. Deze systemen hebben tot doel de risico's van het niet realiseren van de bedrijfsdoelstellingen optimaal te beheersen. Hoewel absolute zekerheid niet mogelijk is, dragen ze bij aan een zorgvuldige en betrouwbare bedrijfsvoering. 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 de effectieve werking van de systemen van risicobeheersing en controle beoordeeld.

Alwel heeft in 2024 al haar belangrijkste processen in kaart gebracht, wat de basis vormt voor toetsing en continue verbetering. Deze processen worden periodiek geactualiseerd en waar nodig aangepast op basis van beleids- of organisatorische wijzigingen. Het strategisch risicomanagement is doorgezet voor 2024 met een actualisatie van de risico's op kans en impact, en aanvullende risico's zijn benoemd. Het operationeel risicomanagement wordt vormgegeven bij het tactisch management. De frauderisico's zijn onderdeel van de procesbeschrijvingen. Voor interne beheersing hanteren we een actief management control framework waarin de actualiteit van onze sturing, beleidsstukken en statuten wordt geborgd.

De managementrapportages worden door ons geëvalueerd samen met de uitkomsten van in- en externe audits. Het geheel van onze werkzaamheden inzake de risicobeheersing bespreken we regelmatig met de RvC die actief toezicht houdt op de effectiviteit van de beheersmaatregelen. De voortgang en beheersing van risico's worden structureel besproken in trimesterrapportages en binnen het managementteam, waarbij indien nodig tijdig wordt bijgestuurd. Voor een uitgebreidere uiteenzetting van de beheersmaatregelen verwijzen we naar de risicoparagraaf opgenomen in de Verklaring van het bestuur.

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

Op grond van de hierboven beschreven werkzaamheden zijn we van mening dat we in alle redelijkheid kunnen verklaren dat de systemen van interne risicobeheersing- en controlsystemen van Alwel adequaat functioneren en in het verslagjaar 2024 effectief hebben gewerkt.

Roosendaal, 19 mei 2025, getekend conform origineel,

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

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

Bericht van de Raad van Commissarissen

Inleiding

De Raad van Commissarissen (RvC) kijkt terug op een jaar waarin door de organisatie hard is gewerkt aan de grote maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven waar we voor staan en de daarbij behorende gecompliceerde uitdagingen als hogere bouwkosten, grotere maatschappelijke complexiteit en de beschikbaarheid van locaties. Er loopt een groot investeringsprogramma, zowel op het terrein van nieuwbouw als verduurzaming van onze woningen, waarvan de realisatie steeds meer zichtbaar wordt in de vorm van nieuwe woningen in Breda, Etten-Leur en Roosendaal en de beschikbaarheid van verduurzaamde woningen met hogere woonkwaliteit, die voldoen aan klimaatdoelstellingen.

Naast een investeringsprogramma loopt in twee steden (Breda en Roosendaal) het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Deze langjarige programma's om de leefbaarheid en veerkracht van deze steden structureel te versterken, krijgen steeds meer vorm. De RvC is zich ervan bewust dat dit programma, naast langjarige commitment, ook meer trekkracht vraagt en samenwerking met onze bewoners en andere partners als gemeenten en zorg- en welzijnspartijen.

Het is hierbij ook de uitdaging om onze maatschappelijke meerwaarde binnen een verantwoord financieel kader te blijven leveren. En dat de organisatie in staat is op de gewenste resultaten te blijven sturen. De RvC toetst de hierin door de Raad van Bestuur (RvB) gemaakte keuzes.

Naast de investeringsbeslissingen ten behoeve van de realisatie van nieuwbouw, het groot onderhoud en de verduurzaming in de drie steden, hadden de opgaven op het terrein van de wijkaanpak, veiligheid, de Nationale Prestatieafspraken en de resultaatsturing binnen Alwel de bijzondere aandacht van de RvC.

De RvC van Alwel bestaat uit zes personen. Onderstaand zijn de taak en werkwijze van de RvC nader beschreven, evenals de wijze waarop hieraan in 2024 invulling is gegeven.

Inrichting governance

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

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

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

De RvB reikt hierbij de kaders aan. Zij stuurt op het bereiken van de doelen van de organisatie als geheel. Dit gebeurt op hoofdlijnen en door formulering van de randvoorwaarden die te maken hebben met de kwaliteit van de organisatie en de continuïteit van de onderneming. De besturingsprincipes komen terug in de planning- en controlcyclus, waaraan instrumenten als ondernemingsplan, strategiebrieven, jaarplannen en bijbehorende rapportage structuur ten grondslag liggen. De betrokkenheid van de RvC komt hierbij vooral tot uitdrukking in zijn adviesrol/kritisch klankbord en goedkeuringsbevoegdheid bij de totstandkoming van de visie en de strategische keuzes die vervolgens gemaakt worden.

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

De RvC kent in het kader van de uitoefening van zijn advies- en toezichtrol een tweemaandelijks vergaderingscyclus. Daarnaast neemt de RvC ook kennis van de verdere bedrijfsvoering via themabesprekingen met de MT-leden en overige medewerkers, en de halfjaarlijkse contactmomenten

met de Ondernemingsraad (OR). De RvC kent drie huurderscommissarissen en zowel deze commissarissen alsook de voltallige RvC hebben veelvuldige contacten met de huurdersorganisaties onderhouden.

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

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

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

Alwel onderschrijft de principes van de Governancecode Woningcorporaties. Deze liggen vast in de 'Visie van bestuur en RvC op besturen en toezichthouden'. Ter voorbereiding op de zelfevaluatie van de RvC heeft er een uitgebreide interviewronde plaatsgevonden door de externe begeleider waar de elementen van de visie op besturen en toezichthouden en de Governancecode zijn getoetst en vervolgens in de zelfevaluatie op 10 februari 2025 aan de orde zijn geweest.

Op onderstaande bepaling wordt gemotiveerd afgeweken:

Bepaling 3.29 Ontstentenis of belet bestuur

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

Jaarlijkse evaluatie

Terugblik op 2024

In 2023 heeft de RvC zich, in de toen relatief nieuwe samenstelling, gericht op het in gezamenlijkheid vormgeven van de samenwerkingsrelatie van de RvC en de RvB indachtig de grote maatschappelijk opdracht van Alwel. In 2024 hebben de RvC en RvB vervolg gegeven aan het verdere uitwerken van deze samenwerkingsrelatie en de individuele rollen.

Vooruitblik op 2025

Daarnaast heeft de RvC verdiept op het thema waardengericht bestuur en toezicht, deels samen met de RvB. Aan de hand hiervan is door de RvC in zijn zelfevaluatie 2024 ook stilgestaan bij de betekenis van de verkregen inzichten voor de toekomst van de inrichting van de governance en besturing.

Jaarlijkse strategiesessie

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

De jaarlijkse strategiesessie van RvC, RvB en MT is in 2024 gewijd aan meerdere onderwerpen:

- De voortgang van een nieuwe methode van resultaatsturing die binnen Alwel is doorgevoerd. Deze methode is een wijze van sturing waarbij een klantproces, over de afzonderlijke teams heen, het uitgangspunt is. De beoogde resultaten zijn gekoppeld aan de doelstellingen uit het ondernemingsplan en jaarplan. Deze wijze van resultaatsturing is ook gekoppeld aan het leiderschapsprogramma.
- Duurzaam Prestatiemodel. In aanloop naar de herijking van de landelijke prestatieafspraken (NPA) is door de branche in gezamenlijkheid met het Ministerie een zogenaamd duurzaam prestatieamodel ontwikkeld om meer inzicht te krijgen in de langjarige continuïteit van de sector. In de strategiesessie is dit model nader geduid en besproken op niveau van de regio en Alwel.
- Afwegingskader investeringen nieuwbouw. Ten behoeve van een integrale vastgoedsturing is een groeidocument 'afwegingskader voor investeringen nieuwbouw' ontwikkeld als hulpmiddel om een afgewogen besluit te kunnen nemen over nieuwbouw investeringsbeslissingen.

Evaluatie besturingsmodel Alwel

Het besturingsmodel van Alwel met een tweehoofdig bestuur dateert van 2018. In 2021 is na een evaluatie op basis van de bestuurlijke opgave besloten dit besturingsmodel te continueren tot 1 januari 2026 en vóór 1 januari 2025 opnieuw te evalueren. In het verlengde hiervan is daarbij bestuurder Karo van Dongen per 1 januari 2022 herbenoemd voor een periode van 4 jaar tot 1 januari 2026.

In 2024 is in opdracht van de RvC en met betrokkenheid van de RvB een extern onderzoek uitgevoerd naar een toekomstbestendig besturingsmodel. Op basis van deze evaluatie is geconcludeerd dat het besturingsmodel met een tweehoofdig bestuur voor de komende jaren de meest geëigende invulling geeft. In navolging hiervan wordt het proces van herbenoeming van bestuurder Karo van Dongen per 1 januari 2026 in gang gezet.

In 2025 wordt verder invulling gegeven aan de vraag wat naar de toekomst een optimaal bestuursmodel is, passend bij de koers van Alwel en de externe ontwikkelingen.

Toezichtskader en besluitvorming

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

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

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

De RvC heeft gemiddeld een tweemaandelijks vergaderingscyclus met een eigen RvC-voorvergadering. De reguliere RvC van Alwel heeft in 2024 zeven keer vergaderd en de volgende besluiten genomen:

- de jaarrekening 2023 van Alwel is vastgesteld en er is goedkeuring verleend aan het bestuursverslag 2023 van Alwel inclusief het verlenen van decharge aan het bestuur over het gevoerde beleid over het boekjaar 2023
- de prestatieafspraken en beoordeling over 2024, en honorering 2025 van de RvB
- de honorering voor 2025 van de RvC
- de benoeming van de heer B. Jacobs op voordracht van de huurdersorganisaties per 1 juli 2024
- de rol van commissaris Alwel gecombineerd met een rol als bestuurder van een andere corporatie in het land
- het opstarten van een wervings- en selectieprocedure voor een nieuw RvC-lid met het profiel volkshuisvesting/wonen/duurzaamheid en de samenstelling van de selectiecommissie

- de keuze voor een nieuwe controlerend accountant van het huidige accountantsbureau Deloitte vanwege bereiken maximale termijn bestaande controlerend accountant
- er is goedkeuring verleend aan:
 - de jaarrekeningen 2023 van de deelnemingen
 - de bedrijfsbegroting 2025 van Alwel, bestaande uit jaarplan, begroting en meerjarenprognose en de (meerjaren)begroting 2025 van Alwel Diensten B.V.
 - de bestuurlijke reactie bij de eindrapportage maatschappelijke visitatie Alwel
 - een aantal bestuursbesluiten, te weten
 - het afwegingskader investeringen nieuwbouw
 - aanpassing van het normenkader van het investeringsstatuut
 - het aangaan van een financieringsfaciliteit en hypotheekvestiging en verstrekken pandrecht huurvorderingen t.b.v. niet-DAEB
 - een tweetal begrotingswijzigingen: voor een groot onderhoud/verduurzamingsproject en de aanbesteding van tijdelijke woningen
 - diverse investeringsbesluiten voor in totaal 1.254 woningen, waarvan 419 woningen nieuwbouw en 835 woningen groot onderhoud/verduurzaming

De agenda en organisatie van de RvC-vergaderingen zijn zodanig ingericht dat ruimte overblijft voor inhoudelijke discussie en uitdagende verkenningen op specifieke thema's. In 2024 zijn de thema's buurtcorporatie, en stakeholdermanagement en bewonersparticipatie behandeld.

Op de jaarlijkse tweedaagse van de RvC zijn diverse onderwerpen aan bod gekomen. Deze dagen stonden onder meer in het teken van projectbezoek aan de gebiedsontwikkeling van het Oostzijderpark in Zaanstad. De RvC heeft hier kennis kunnen nemen van de ontwikkeling van een gevarieerd aanbod van (betaalbare) koopwoningen, middenhuur woningen, beleggerswoningen, zogenaamde Kamers met Kansen en huurwoningen. Er is een bezoek gebracht aan een modelwoning van een project Opgewekt Wonen van collegacorporatie Parteon en hier heeft de RvC kennis kunnen nemen van de verduurzaming van deze woningen aan de hand van de Urgenda-methodiek. Verder is aan de hand van een lezing door publicist Paul Scheffer naar aanleiding van het onderzoek naar de maatschappelijke gevolgen van vergrijzing en migratie met elkaar het gesprek gevoerd over wat een en ander betekent voor de rol en toekomststrategie van de corporatie.

Tot slot is op deze tweedaagse gesproken over de strategische afweging tussen volkshuisvestelijke opgaven/ambities en de risicobereidheid op investeringsniveau en de daaraan te koppelen beoordeling van ratio's en normen.

Auditcommissie

De auditcommissie wordt gevormd door de heer M. Cornelis en mevrouw R. Zwart. De heer Cornelis vervult de voorzittersrol van de auditcommissie. Het RvC-lidmaatschap van mevrouw Zwart is per 1 maart 2025 beëindigd en zij maakt daarmee vanaf die datum ook geen deel meer uit van de auditcommissie.

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

- het interne controleplan 2024 van Alwel
- de frauderisico en cyberrisicoanalyse 2023
- het aangaan van een financieringsfaciliteit en hypotheekvestiging t.b.v. niet-DAEB
- de effecten voor Alwel van fiscale actualiteiten
- de jaarrekening 2023 van de TI en de jaarrekeningen 2023 van de deelnemingen
- de aanpassing van het normenkader van het investeringsstatuut 2024
- (de voortgang van) het treasuryjaarplan 2024
- de managementrapportages
- het auditplan en de managementletter van de accountant boekjaar 2024
- de bedrijfsbegroting 2025

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

Daarnaast heeft de auditcommissie onder meer kennis genomen van:

- de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2024 Alwel
- de rapportage interne beheersing 2023
- de toezichtbrief Aw 2024
- de brief van de Aw over de beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2023
- de brief aan de Aw inzake de verbindingsstructuur van Alwel
- de brief van de Aw/het WSW inzake ratio's en grenswaarden
- de brief van het WSW over het borgingsplafond en borgbaarheid Alwel
- de brief van het WSW over de beoordeling van het risicoprofiel van Alwel

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie wordt gevormd door de RvC-voorzitter mevrouw I.K.L. de Jong en de RvC-vicevoorzitter, mevrouw J.A. Traas, waarbij mevrouw Traas de voorzittersrol van de remuneratiecommissie vervult.

De remuneratiecommissie is onder meer belast geweest met:

- de beloning en arbeidsvoorwaarden van de RvB
- de totstandkoming van de prestatieafspraken 2024 van de RvB
- de bespreking van de voortgang hiervan en de beoordeling van de RvB over 2024
- de voorbereiding van de zelfevaluatie van de RvC
- de voorbereiding van het onderzoek naar een toekomstbestendig besturingsmodel van Alwel
- de voorbereiding en het opstarten van het wervingstraject voor een vacature binnen de RvC die in 2025 ontstaat

Onderwerpen van bespreking

Naast de reguliere voortgangsinformatie en de managementinformatie en de hiervoor al aangegeven onderwerpen is door de RvC onder meer nog besproken en/of is kennis genomen van:

- de analyse van de Aedes benchmark 2023
- de strategiebrieven begroting 2025
- de voortgang van het verbetertraject Dagelijks Onderhoud
- het medewerkersonderzoek
- de jaarverslagen van de geschillencommissies
- de positionering van Alwel in de regio

Permanente Educatie/kennisontwikkeling

Het toezicht houden op een corporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Daartoe zijn commissarissen die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) vanaf 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE).

Per jaar dienen vijf PE-punten te worden behaald. Indien in een kalenderjaar meer PE-punten worden behaald dan de geldende PE-norm kunnen de overige punten meegenomen worden naar het volgende jaar tot een maximum van de PE-norm die dan geldt.

Voor 2024 hebben de toezichthouders van Alwel het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam toezichthouder	PE-norm	PE-behaald		Overschot/tekort	
	2024	2024	2023	Voldaan	2024
De heer H. Bouteibi	5	5	+4	Ja	+4
De heer M. Cornelis	5	10	+5	Ja	+5
De heer B. Jacobs*	2	2	0	Ja	0
Mevrouw I.K.L. de Jong	5	1	+5	Ja	+1
Mevrouw J.A. Traas	5	13	+5	Ja	+5
Mevrouw R. Zwart**	5	0	+3	Nee**	-2

*Benoemd per 01-07-2024 -> te behalen PE-punten 2024 commissariaat Alwel: 2

**nadere toelichting bij paragraaf 'samenstelling RvC'

Accountant, huurdersorganisaties en Ondernemingsraad

Accountant

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

Huurdersorganisaties

Er is mede dankzij de inzet van de commissarissen op voordracht van de huurders een open relatie met de huurdersorganisaties HAR (Roosendaal), HBV Etten-Leur en CHAB (Breda), de contacten zijn positief. Er zijn drie huurderscommissarissen die ieder voor één van de vestigingen de rol van huurderscommissaris vervullen. Dat biedt continuïteit en directe betrokkenheid voor de huurdersorganisaties. De drie huurderscommissarissen zijn de heer B. Jacobs (HAR Roosendaal), mevrouw J.A. Traas (HBV Etten-Leur) en mevrouw I.K.L. de Jong (CHAB Breda). De overlegrol richting de CHAB Breda wordt vervuld door de heer H. Bouteibi.

De RvB heeft ieder kwartaal een overleg met de voorzitters van de huurdersorganisaties waar overkoepelende onderwerpen besproken worden. De RvB koppelt hierover via de voortgangsverslagen terug naar de RvC. Op deze wijze heeft de RvC het overleg kunnen volgen over onder meer het advies over de huuraanpassing 2024, het advies over de aankoop van de woningen van Mooiland, de herijking van het huurbeleid, de evaluatie van de pilot van het tweehurenbeleid en het advies hierover, het huurderskeuzebudget, de participatie van de huurdersorganisaties in de toekomst, de begroting van Alwel 2025, de pilot telefonische openingstijden, Klik voor Wonen en het huurdersoordeel van de Aedesbenchmark.

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

Verder heeft de RvC jaarlijks een overleg met (een afvaardiging van) de huurdersorganisaties. Besproken onderwerpen in 2024 waren onder meer: de toekomst van de huurdersorganisaties en de huurverhoging 2025 inclusief het proces rondom de huurverhoging. Het eigenaarschap dat door de huurdersorganisaties wordt ingezet ten aanzien van het huurderskeuzebudget wordt door de RvC als erg waardevol ervaren.

Tot slot hebben de huurdersorganisaties in 2024 één commissaris bindend voor benoeming voorgedragen (de heer B. Jacobs). Voor deze nieuwe benoeming heeft de betrokken huurdersorganisatie (HAR) in de wervingsprocedure deel uitgemaakt van de selectiecommissie.

Ondernemingsraad

De RvC heeft uit zijn midden één commissaris, de heer H. Bouteibi, aangewezen die als contactpersoon namens de RvC richting de OR fungeert.

Tweemaal per jaar vindt een overleg plaats tussen (een afvaardiging van) de RvC en de OR. Dit overleg wordt door beide gremia erg op prijs gesteld en vindt in een open sfeer plaats. Naast kennismaking met de nieuwe commissaris, de heer Jacobs, waren gespreksonderwerpen in het afgelopen jaar onder meer: de rol en positionering van de OR, de inrichting van het halfjaarlijks overleg van de RvC-OR, de ontwikkelingen in de organisatie, het stagiairebeleid van Alwel, de invulling van de maatschappelijke taak van Alwel, de visie van de OR op de kwaliteit van de dienstverlening van Alwel en de voortgang en ontwikkelingen van de methode van resultaatsturing.

Het bestuur heeft de RvC steeds op de hoogte gehouden van de overleggen die zij met de OR in 2024 heeft gevoerd en de themabijeenkomsten die met de OR hebben plaatsgevonden. Op deze wijze heeft de RvC, naast bovengenoemde onderwerpen en de reguliere onderwerpen als het ziekteverzuim, het overleg kunnen volgen over onder meer de (gedeeltelijk) nieuwe samenstelling van de OR, het jaarplan van de OR, de werkdruk op afdelingen, de evaluatie van de aanvullende secundaire arbeidsvoorwaarden, de inrichting en huisvesting van de interne organisatie, de verlenging van het beoordelings- en beloningsbeleid, het onderzoek naar de soft controls van Alwel, het medewerkersonderzoek, de stand van zaken van de langjarige personeelsplanning, het wervings- en selectiebeleid, de pilot telefonische bereikbaarheid, de evaluatie van de arbodienst, het opleidingsbudget en diverse advies- en instemmingsaanvragen. Tevens is kennis genomen van het positieve advies van de OR voor de benoeming van de heer Jacobs als RvC-lid Alwel.

Samenstelling RvC

Uitgangspunt is dat de RvC divers is samengesteld met een juiste mix van beschikbare kwaliteiten en competenties. In 2023 is de RvC teruggebracht van 7 naar 6 leden en is er meer spreiding in het aftreedrooster aangebracht. Daarbij is voor twee van de drie herbenoemde commissarissen van een kortere tweede benoemingsperiode uitgegaan:

- de heer M. Cornelis is per 1 januari 2024 herbenoemd voor een tweede periode lopende tot 1 januari 2028 voor het financieel-economisch profiel
 - de heer H. Bouteibi is per 1 januari 2024 herbenoemd voor een tweede periode lopende tot 1 juli 2027 voor het maatschappelijk profiel
 - mevrouw R. Zwart is per 1 maart 2024 herbenoemd voor een tweede periode lopende tot 1 april 2027 voor het profiel volkshuisvesting/wonen*
- *Vanwege de nieuwe hoofdfunctie van mevrouw Zwart per 1 maart 2025 als corporatiebestuurder elders in het land eindigt haar nevenfunctie als RvC-lid bij Alwel per die datum, zie onderstaande nadere toelichting

Het voorzitterschap wordt vervuld door mevrouw I.K.L. de Jong en het vicevoorzitterschap door mevrouw J.A. Traas.

De heer B. Jacobs is per 1 juli 2024 benoemd tot commissaris op bindende voordracht van de huurdersorganisaties (voor Roosendaal) met het profiel openbaar bestuur.

In 2024 heeft de RvC, naar aanleiding van de nieuwe hoofdfunctie die mevrouw Zwart per 1 maart 2025 als corporatiebestuurder elders in het land gaat vervullen, de afweging gemaakt dat de RvC-rol bij Alwel daarmee niet verenigbaar is vanwege de werkgeversrol die de RvC richting het bestuur vervult. Dat betekent dat de functie van mevrouw Zwart als RvC-lid bij Alwel per 1 maart 2025 eindigt. Voor de hierdoor per 1 maart 2025 ontstane vacature is een selectiecommissie samengesteld bestaande uit een afvaardiging van de RvC en een bestuurder als adviseur.

De samenstelling van de RvC per 31 december 2024 is als volgt:

Naam	Functie	Achtergrond	Eerste benoemingsdatum	Aftredend	Hoofdfunctie
De heer H. Bouteibi	Lid RvC	Maatschappelijk Nevenfuncties: Lid RvC Thuis, Eindhoven sinds 24-05-2024	01-01-2020	01-07-2027 (herbenoemd per 01-01-2024 2e termijn)	Docent Summa College Eindhoven en Zelfstandig ondernemer/ Trainer Buro Inclusief
De heer drs. M. Cornelis RC	Lid RvC / voorzitter Auditcommissie	Financieel-economisch Nevenfuncties: Lid RvT Libra Revalidatie & Audiologie tot 01-09-2025	01-01-2020	01-01-2028 (herbenoemd per 01-01-2024 2e termijn)	CFO Pro Industry
De heer B. Jacobs MSc	Lid RvC (huurdersvoordracht)	Openbaar bestuur Geen nevenfuncties	01-07-2024	01-01-2028 (1e termijn, herbenoembaar)	Partner Interpactum Zuid BV en Partner Publiek Innovatief Talent BV
Mevrouw drs. I.K.L. de Jong MRE	Voorzitter RvC (huurdersvoordracht) / lid remuneratiecommissie	Vastgoed en gebiedsontwikkeling/ bedrijfsleven Nevenfuncties: Lid RvC De Woonmensen tot 01-06-2024 Lid Investment Committee ARC Fund Lid RvT Haarlemmermeermuseum tot 10-07-2024 Nevenfuncties verbonden aan hoofdfunctie: Lid bestuur Woning Bouwers NL Lid RvT Stichting Nieuwbouw NL Lid Belangenvereniging De Heemtuinen Lid bestuur Stichting Circulair West	01-08-2018	01-08-2026 (2e termijn)	Algemeen directeur Timpaan Hoofddorp en bestuurder Stichting Timpaan
Mevrouw drs. J.A. Traas MBA	Vicevoorzitter RvC (huurdersvoordracht) / voorzitter remuneratiecommissie	Wonen/Welzijn/Zorg Nevenfuncties: Voorzitter RvC Zeeuwland, Zierikzee Voorzitter Consortium Zorg in Balans regio Zeeland Ambassadeur Taskforce Wonen en Zorg regio Zeeland Voorzitter Landschapspark Borsele	01-03-2023	01-03-2027 (1e termijn, herbenoembaar)	Bestuurder Zorggroep Terweel Goes tot 31-12-2024
Mevrouw drs. Ing. R. Zwart	Lid RvC / lid Auditcommissie	Volkshuisvesting/ Wonen Geen nevenfuncties	01-03-2020	01-03-2025* (herbenoemd per 01-03-2024 2e termijn tot 01-04-2027) *teruggetreden per 01-03-2025	Directeur Wonen Havensteder t/m 09-02-2025

Profielschets en beloning

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

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

De commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisatie zijn benoemd vervullen hun taak zonder mandaat van degenen door wie zij zijn voorgedragen en onafhankelijk van de bij de organisatie betrokken deelbelangen. De commissarissen ontvangen voor hun functioneren een vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte van de taak en de gewenste professionaliteit van de toezichtfunctie. De vergoeding 2024 voldoet aan de WNT en is in overeenstemming met de VTW Beroepsregel. De totale beloning in 2024 bedroeg € 111.840,-. De vergoeding voor de voorzitter bedroeg € 27.960,- per jaar. Voor de leden bedroeg de vergoeding € 18.640,- per jaar.

Het jaarlijkse beoordelingsgesprek van de RvB met de remuneratiecommissie heeft plaatsgevonden, waarbij de prestatieafspraken 2024, 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. Daarnaast is de rapportage over het besturingsmodel van Alwel besproken. De beoordeling van de RvB heeft plaatsgevonden binnen de voltallige RvC.

De vaststelling van de beloning van de bestuurders is een verantwoordelijkheid van de RvC. De RvC heeft ter uitvoering hiervan de remuneratiecommissie ingericht.

De informatie over de hoogte en samenstelling van de beloning van de RvB is opgenomen in de Verklaring van het Bestuur dat als apart onderdeel is opgenomen in het bestuursverslag en voldoet aan de WNT. De RvC en de RvB werken, ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, samen op basis van een professionele houding, wederzijds respect, goede informatievoorziening en openheid.

Vanuit deze uitgangspunten geven we aan goed bestuur en governance naar beste vermogen invulling.

Roosendaal, 19 mei 2025, getekend conform origineel,

Mevrouw I.K.L. de Jong

Voorzitter Raad van Commissarissen

1. Meer dan wonen

Ons ondernemingsplan Koers & Kompas 2022-2026 doet recht aan de grote maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven waar we voor staan. We werken met woondeals voor elke regio die voortkomen uit de Nationale Prestatieafspraken.

We hebben afspraken in de drie steden over wat er van ons wordt verwacht. De banden met onze partners in de wijken hebben we aangetrokken. Ook hebben we goede huurdersorganisaties die met ons meekijken en vaak ook zelf aan het stuur staan. De context waarin we werken verandert echter wel voortdurend. Daar moeten we steeds weer rekening mee houden en op bijsturen.

We concentreren ons op het uitvoeren van projecten en programma's die we al hadden: bouwen van nieuwe woningen, betaalbaar houden van het wonen, uitvoeren van groot onderhoud/renovaties, op stoom houden van de duurzaamheidsaanpak en verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten.

1.1 Het profiel van Alwel

We moeten genoeg woningen realiseren die betaalbaar en duurzaam zijn en die in een wijk staan waar voor bewoners perspectief op de toekomst is. Ook al is de maatschappelijke context waarbinnen we ons werk doen flink in beweging, we gaan gestaag door. We zijn en blijven een buurtcorporatie: zichtbaar aanwezig in ons werkgebied en een daadkrachtige, betrouwbare netwerkpartner voor bewoners en organisaties waarmee we intensief samenwerken. Ook zijn we een grote investeerder en dragen we bij aan de kwaliteit van het stedelijk milieu. Ondanks de belemmeringen, hogere kosten en grotere (maatschappelijke) complexiteit zijn onze doelstellingen en strategieën voor de komende jaren nog steeds de juiste.

Onderdeel zijn van een netwerk is belangrijk. Wijken en buurten maken de beweging vooruit, al blijft ook een aantal wijken achter die in een negatieve spiraal komen. Er is nog niet genoeg differentiatie, de tweedeling in de maatschappij wordt scherper en zorg- en veiligheidsissues in onze woningen nemen toe. We hebben te maken met een aantal wijken waar een negatieve tendens is en die wijken verdienen de komende jaren alle aandacht.

Er zijn nog steeds te weinig woningen waar woningzoekenden te lang op moeten wachten. Ook hebben al onze doelgroepen moeite om betaalbare woonruimte te vinden. We richten ons niet alleen op de primaire en secundaire doelgroepen, maar ook op de middeninkomens door toevoeging van het middeldure huursegment en het betaalbare koopsegment.

De Nationale Prestatieafspraken zijn inmiddels herijkt en hebben een looptijd tot 2035. We vertalen die landelijke afspraken lokaal en regionaal door met gemeenten en huurders. Omdat de bouwkosten stijgen, er een tekort aan materialen en arbeidskrachten in de bouw is, en de inflatie hoog, staan deze investeringen echter wel onder druk. Ook de klimaatverandering wordt steeds zichtbaarder (van wateroverlast tot hittestress), vandaar de steeds grotere focus op verduurzaming en aanpassing van de omgeving aan het klimaat.

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

1.2 Onze missie en strategische doelen

We brengen mensen onder dak en daarvoor zetten we ons in voor voldoende goede, betaalbare en duurzame woningen. Elke dag staan we klaar voor onze (huidige en toekomstige) bewoners, vooral voor mensen met een laag inkomen. Maar ook mensen met een middeninkomen kunnen bij ons terecht.

Dit jaarverslag legt verantwoording af op de doelstellingen uit het ondernemingsplan. Vanaf hoofdstuk 2 beschrijven we hoe we in 2024 op basis van het jaarplan aan onze doelen hebben gewerkt.

Externe opgave

- De woonbehoefte van nu en in de toekomst:
We zorgen voor voldoende goede, betaalbare woningen in gedifferentieerde wijken. We sturen op instroom waar nodig en zorgen voor een eigentijds aanbiedingsproces.
- Betaalbaar wonen:
Iedereen is zijn woonlasten de baas.
- Verduurzaming:
We maken meters in verduurzaming.
- Wonen met zorg:
De wijk is voor alle bewoners een fijne plek om goed te wonen. Ook of juist voor bewoners die wat meer kwetsbaar zijn dan andere bewoners is een fijne woonplek erg van belang.
- Leefbaarheid: buurtcorporatie in veerkrachtige wijken:
Een langjarige wijkaanpak met partners om wijken in de 'vooruit' te krijgen.

Interne opgave

- Dienstverlening:
We zetten er samen onze schouders onder: de bewoner staat centraal in de hele organisatie.
- Organisatie en financiën (bedrijfsvoering):
Duurzaam samen presteren.

1.3 Ontwikkelingen in de lokale markt

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal
Aantal woningen	8.424	5.494	9.038	22.956
Aantal verhuureenheden	10.143	6.029	10.686	26.858
Eengezinswoningen	34%	60%	54%	48%
Appartementen	66%	40%	46%	52%

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

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

Breda

Breda is een economisch sterke stad met veel aantrekkelijke wijken die zich de goede kant op ontwikkelen. Dat maakt Breda een gewilde woonstad. Er zijn echter ook wijken waar het minder goed gaat. Breda is een stad met twee gezichten. Een stad met in het noordoostelijke deel een groot aaneengesloten gebied met veel corporatiewoningen die overwegend worden bewoond door kwetsbare groepen. En in het centrum en zuidoostelijk deel een stad met vooral kapitaalkrachtige bewoners die het populaire Breda kunnen betalen. Het risico is dat deze twee gezichten van elkaar vervreemden en er ook twee gescheiden werelden gaan ontstaan. Dit wordt versterkt door de trend dat het voor middeninkomens door de hoge woningprijzen steeds moeilijker wordt om in Breda een geschikte woning te vinden. Een (slimme) invulling van de bouwopgave in Breda moet een bijdrage leveren aan het voorkomen van een verdere tweedeling in de stad.

Etten-Leur

De grote variatie in woningen in bijna alle wijken is kenmerkend voor Etten-Leur. Op een paar uitzonderingen na is het aandeel sociale huur overal vergelijkbaar en dat zorgt in de hele gemeente voor gemengde woonwijken die tegen een stootje kunnen, maar ook hier zien we dat de veerkracht achteruit gaat. Dat heeft vooral te maken met de toename van overlast en gevoel van onveiligheid. Etten-Leur kent vooral eengezinswoningen. Ook hier kijken we waar we woningen voor kleinere huishoudens toe kunnen voegen, waarbij we vasthouden aan de gemêleerde wijken zoals we die nu kennen.

Roosendaal

Roosendaal is van oorsprong een arbeidersstad en dat is zichtbaar in de opbouw van de stad, zowel qua bevolkingsopbouw en stedelijke structuur als qua woningbestand en voorzieningen. De aantrekkingskracht op mensen van buiten Roosendaal is beperkt. Roosendaal heeft de ambitie om de komende twee decennia een kwaliteitsslag te maken en aan schaalgrootte te winnen, om zo meer draagkracht naar de stad te halen.

Roosendalers moeten het dus, met hulp van professionals vooral samen rooien. De vraag is of het sociaaleconomische fundament waar de stad op rust stevig genoeg is om dat vol te houden. De constateringen dat het aandeel kwetsbare bewoners blijft groeien, de overlast en onveiligheid in veel wijken aanzienlijk boven het Nederlands gemiddelde ligt en de opkomst bij de laatste verkiezingen zeer laag was, zijn signalen dat Roosendaal sociaal, economisch en cultureel kwetsbaarder is. We staan in Roosendaal aan de vooravond van grote (vastgoed)investeringen die bijdragen aan de verdere ontwikkeling van de stad. In combinatie met een gerichte sociale aanpak ontstaan er hierdoor mooie kansen om de veerkracht van wijken (deels) te repareren.

1.4 Economische ontwikkelingen

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

- Toenemende onzekerheid over geopolitieke ontwikkelingen.
- Inflatie en kostenontwikkelingen zwakken af en stabiliseren zich op een lager niveau.
- Op de onroerendgoedmarkt leiden kostenstijgingen tot terugtrekkende commerciële partijen. Dat biedt enerzijds kansen voor de corporatie in het middeldure segment, maar anderzijds zien we tal van ontwikkelingen momenteel niet van de grond komen.
- Bezuinigingen door gemeenten als gevolg van bezuinigingen op de gemeentefondsen door de overheid leidt tot onzekerheid over middelen voor bijvoorbeeld welzijnswerk, communitybuilding en buurtopbouw.
- Er is sprake van een krappe arbeidsmarkt, juist ook in sectoren die belangrijk zijn voor ons, zoals de bouw en de zorg.
- De gevolgen van klimaatverandering zijn steeds meer zichtbaar. Dit, en het duurder worden van energie, heeft gevolgen voor de energietransitie.

1.5 Maatschappelijke trends

In onze maatschappij zien we het volgende gebeuren:

- Het politieke sentiment in Nederland en Europa maakt een beweging naar rechts, onder andere op basis van het migratiedossier. Er worden tal van maatregelen genomen die niet allemaal uitvoerbaar zijn.
- De tweedeling in de maatschappij zet door, waardoor het voor mensen steeds lastiger wordt om aangehaakt te blijven. We werken aan veerkrachtige wijken, maar het lijkt soms zwemmen tegen de stroom in. Zoveel doelgroepen (wonen en zorg, statushouders) komen op het beperkte woningaanbod af. Dit zorgt ervoor dat gedifferentieerde wijken op korte termijn moeilijk realiseerbaar zijn. Overigens zien we dat wijken in Nederland nog niet echt beter worden, maar niet meer in hoog tempo verder verslechteren.

- De overheid neemt met betrekking tot bouwen en huurregelgeving wel steeds meer de regie in handen via onder andere de regiewet en de regulering middenhuur.

1.6 Ons netwerk

Onze belangrijkste partners zijn huurdersverenigingen, huurders, gemeenten, de (keten)partners in zorg, welzijn, veiligheid en in de bouw. Daaromheen zit een groot netwerk van andere partijen. Bundeling van kennis, professionaliteit en financiële middelen zorgt ervoor dat we meer kunnen bereiken voor bewoners, de wijk en de buurt.

De opdracht is om samen te werken in netwerken rondom complexe opgaven. De wijkaanpak, huisvesting en begeleiding van kwetsbare doelgroepen zijn voorbeelden van zulke opgaven waarin samenwerking tussen verschillende partners cruciaal is om tot oplossingen te komen.

We stemmen onze agenda en beleidskeuzes af met de partijen in onze omgeving. We staan open voor perspectieven van anderen en laten ons graag uitdagen en beïnvloeden. In alle drie de steden werken we met actuele prestatieafspraken waaraan we continu met huurders en gemeenten constructief werken. Dit is de basis voor de richting van de langjarige samenwerking in de wijken en buurten om deze weer in de vooruit te krijgen. De onderlinge vertrouwensrelatie is goed.

Onze drie huurdersverenigingen adviseren ons op het brede volkshuisvestelijke beleid. Zij zijn een zeer belangrijke partner. De bezetting in de huurdersverenigingen staat echter wel onder druk. Het is lastig om nieuwe bestuursleden te werven. Op complex- en projectniveau werken we met talrijke bewonerscommissies samen ter stimulering van de cohesie in onze woongebouwen.

1.7 Huurders aan het stuur

Onze huurdersverenigingen beschikken al jaren over een eigen budget dat we aan hen beschikbaar hebben gesteld: het huurderskeuzebudget. De huurdersverenigingen bepalen zelf aan welke volkshuisvestelijke doelen ze dit geld uitgeven, in afstemming met ons en de gemeente. In de komende vier jaar hebben ze samen € 6 miljoen te besteden. Eerdere budgetten hebben de huurdersverenigingen bijvoorbeeld aan duurzaamheidsingrepen, betaalbaarheid, zonnepanelen en preventief onderhoud besteed.

Het huurderskeuzebudget is een krachtig instrument voor betrokkenheid, invloed en zeggenschap, en dat leidt tot betere volkshuisvestelijke resultaten. De positie van de huurdersverenigingen wordt met een eigen investeringsruimte gelijkwaardiger. Het versterkt ook de samenwerking tussen Alwel en de huurdersverenigingen, de huurdersverenigingen onderling en hun band met de achterban. Daarnaast is er interactie op meer niveaus in de organisatie.

In Breda ligt de focus op:

- de bouw van ongeveer 30 betaalbare, duurzame houten eenpersoonswoningen in het project Woonakker, Teteringen. We overleggen hierover gezamenlijk met de gemeente;
- duurzaamheidsingrepen die direct effect hebben op de betaalbaarheid. Het budget wordt ingezet voor het zonnepanelenproject van Alwel.

In Etten-Leur gaat de aandacht naar:

- de inleg in het maatwerkfonds woonlasten: verdere professionalisering en financiering van ELK;
- structurele inzet op het uitvoeren van serviceonderhoud;
- duurzaamheidsingrepen die direct effect hebben op de betaalbaarheid. Hierbij gaat het om extra inzet voor het plaatsen van zonnepanelen op woningen. In het project HBV voor Zon is bij ruim 900 woningen zonnepanelen geplaatst. Ook kregen 100 huurders als pilot een energiedisplay. Dit evalueren we in 2025.

In Roosendaal gaat het om:

- structurele inzet op het uitvoeren van serviceonderhoud;
- duurzaamheidsingrepen die direct effect hebben op de betaalbaarheid, zoals het leggen van zonnepanelen. In het in 2024 afgeronde project Kom het dak op zijn op ruim 1.300 woningen zonnepanelen geplaatst.

1.8 Overleg met de huurdersverenigingen

De drie voorzitters van onze huurdersverenigingen nemen deel aan het voorzittersoverleg waarin de bestuurder en minimaal één vestigingsmanager van Alwel zitting nemen. In 2024 vond vier keer zo'n voorzittersoverleg plaats. Onderwerpen van gesprek waren onder andere de huurprijsaanpassing 2025 (adviesaanvraag), jaarplan en begroting 2025 (adviesaanvraag), traject basiskwaliteit, veerkracht van wijken en buurten, participatie huurdersorganisaties, Wet betaalbare huur, herijking van het huurbeleid en actualiteiten.

Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda (CHAB)

De CHAB is de overkoepelende huurdersbelangenvereniging voor alle huurders van woningen van Alwel vestiging Breda. De CHAB vertegenwoordigt zo'n 9.000 huurders. Het bestuur bestaat uit vier bestuursleden. De Verenigingsraad vertegenwoordigt de actieve huurdersbelangencommissies. De CHAB wil een bredere achterban vanwege het teruglopend aantal bewonerscommissies. Daarom wierf de CHAB actief leden. Halverwege 2024 stelde de CHAB een secretariael ondersteuner aan.

De CHAB nam in 2024 deel aan het bestuurlijk overleg met de gemeente Breda en de drie Bredase corporaties. Het bestuur onderhoudt contact met de HAR in Roosendaal en de HBV Etten-Leur. Ook stemt de CHAB regelmatig af met de huurdersverenigingen van WonenBredburg en Laurentius. In 2024 vonden vijf reguliere bijeenkomsten tussen de CHAB en Alwel plaats. Onderwerpen die onder andere aan bod kwamen: ontwikkelingen VvE-beheer, pilot telefonische openingstijden, pilot voorrang doorstroom door woonduur, doorstroom senioren, jaarplan en begroting Alwel, vernieuwen Stedelijke Omgangscodes, seniorenlabeling woningen, dienstverlening, friends-contracten, samenwerking huurdersorganisaties, omgangscodes/voortgang flexwoningen, CHAB-houtbouwproject Woonakker, nieuwbouw, standplaatsen woonwagens, studentenhuysvesting, tweehurenbeleid, klachten, inzet huurderskeuzebudget, prestatieafspraken, energielabels, en renovatie- en onderhoudsprojecten.

Ook woonden enkele bestuursleden van de CHAB informatieve bijeenkomsten van Alwel bij, onder andere over de huurprijsaanpassing, de begrotingsprocedure, Klik voor Wonen, verduurzaming, de samenwerkingsovereenkomst bewonerscommissie in VvE-complexen, en kennismakings- en bijpraatbijeenkomsten met wijkconsulenten.

Huurdersbelangenvereniging Etten-Leur (HBV)

De HBV Etten-Leur bestaat uit een bestuur met een voorzitter, secretaris, penningmeester en een aantal taakvrijwilligers. Het bestuur houdt zich bezig met het behartigen van de belangen van de huurders waar het gaat om algemeen beleid van Alwel. De HBV heeft ook een meedenkgroep die met het bestuur meedenkt over de besteding van het huurderskeuzebudget en allerlei thema's zoals zorg, duurzaamheid, betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid.

Het bestuur voert structureel inhoudelijk overleg met Alwel en andere instanties, zoals de gemeente en de Woonbond. Het bestuur informeert, raadpleegt, adviseert en ondersteunt de bewonerscommissies en huurders, geeft gevraagd en ongevraagd adviezen aan Alwel en de gemeente, en (indien nodig) aan andere instanties.

De voorzitter en de ondersteuner/adviseur beëindigen hun huidige werkzaamheden halverwege april 2025. De vertrekkende voorzitter blijft nog als bestuurslid. Met de Woonbond wordt de werving van een nieuwe beleidsondersteuner voorbereid. Het bestuur is ook op zoek naar nieuwe bestuursleden.

In 2024 vonden vier reguliere overleggen tussen Alwel en HBV Etten-Leur plaats. De HBV woonde ook diverse informatieve themabijeenkomsten bij. Bij diverse renovatie- en verduurzamingsprojecten zijn voor huurders altijd twee ondersteuners van de HBV aanwezig. In de reguliere overleggen werden onder andere de volgende onderwerpen besproken: serviceonderhoud, tijdelijke woningen, nieuwbouw, vocht- en schimmelproblematiek, besteding huurderskeuzebudget, basiskwaliteit woningen, overname

woningen Mooiland, reparatieproces, pilot telefonische openingstijden, energielabels, huurprijsaanpassing, klantdienstverlening, aanpassen samenwerkingsovereenkomst Alwel, doorstroomplan, jaarverslag en jaarrekening HBV, werkplan en begroting HBV, renovatie- en onderhoudsprojecten, jaarplan en begroting Alwel.

Eind 2024 ondertekende de HBV samen met Alwel en de gemeente de prestatieafspraken voor 2025.

Huurdersadviesraad Roosendaal (HAR)

De HAR bestaat uit zeven bestuursleden die de belangen behartigen van de huurders van Alwel in Roosendaal waar het gaat om algemeen beleid van Alwel. Het bestuur van de HAR voert structureel inhoudelijk overleg met Alwel en de gemeente. De HAR geeft gevraagd en ongevraagd advies. In het najaar heeft er binnen het bestuur een voorzitterswissel plaatsgevonden.

In 2024 vonden vier reguliere vergaderingen tussen de HAR en Alwel plaats. Ook heeft de HAR deelgenomen aan diverse informatieve bijeenkomsten. In de reguliere overleggen zijn onder andere de volgende onderwerpen aan de orde gekomen: besteding huurderskeuzebudget, jaarlijkse huurprijsaanpassing 2025, jaarplan en begroting 2025 prestatieafspraken met de gemeente, klantdienstverlening, tweehurenbeleid, bijeenkomsten met de bewonerscommissies en ontwikkelingen binnen de HAR. De HAR wordt door Alwel op de hoogte gehouden over diverse onderhoudsprojecten en de voortgang van het sloop- en nieuwbouwproject Josephwijk.

Het zonnepanelenproject heeft Alwel in een andere vorm voortgezet waarbij de HAR in samenwerking met Alwel het huurderskeuzebudget nog steeds volledig inzet voor het aanbrengen van zonnepanelen.

1.9 Verhuureenheden per 31 december 2024

Deze cijfers zijn exclusief garages, winkels en kantoren.

Breda

	Woningen	Kamers onzelfstandige eenheden	Overige (inclusief woningen in verzorgingshuizen)	Totaal
In exploitatie	8.424	431	86	8.941
Nieuwbouw	93	0	0	93
Terugkoop	12	0	0	12
Aankoop	131	0	0	131
Verkoop	0	0	0	0
Sloop	0	0	0	0
Overig	0	-3	0	-3

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2024 op € 600,34. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 64,45%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 697,07. Van alle woningen had 81,04% 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	5.494	8	328	5.830
Nieuwbouw	100	0	0	100
Terugkoop	0	0	0	0
Aankoop	144	0	0	144
Verkoop	0	0	0	0
Sloop	0	0	0	0
Overig	-13	0	0	-13

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2024 op € 642,78. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 62,11%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 697,07. Van alle woningen had 74,80% 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	9.038	18	445	9.501
Nieuwbouw	103	0	0	103
Terugkoop	3	0	0	3
Aankoop	24	0	0	24
Verkoop	-1	0	0	-1
Sloop	-93	0	0	-93
Overig	0	0	0	0

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2024 op € 622,12. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 68,32%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 697,07. Van alle woningen had 78,91% een huurprijs die lager ligt dan deze aftoppingsgrens en dit percentage behoort daarmee tot de betaalbare voorraad.

2. De woonbehoefte van nu en in de toekomst

Er is nog steeds grote woningnood. Starters op de woningmarkt, uitstromers, doorstromers, spoedzoekers en bijzondere doelgroepen (mensen met specifieke woon- en zorgbehoeften) concurreren met elkaar om de schaarse ruimte. De woondeals vormen de basis voor de volkshuisvestelijke opgave. Per gemeente pakken we een eerlijk deel van de regionale opgave op. Hoewel we nog voldoende ruimte hebben om onze investeringen door te zetten, zetten stijgende bouwkosten, inflatie en rente dit wel onder druk.

In sommige gevallen trekken commerciële partijen zich terug, als gevolg van hoge kosten, beperking van de huurprijzen en verkooprisico's. Dat biedt ons kansen om in het middeldure huursegment projecten en grond aan te kopen. We zijn in alle drie de gemeenten volop in gesprek over acquisitie en ontwikkeling van nieuwbouw. Maar we zien ook dat tal van ontwikkelingen lastig of niet van de grond komen. Onze ambitie blijft echter groot. We versnellen in nieuwbouw in vergelijking met de afgelopen jaren en hebben veel projecten in voorbereiding en ontwikkeling.

Een belangrijk aandachtspunt is het huisvesten van bijzondere doelgroepen en de instroom daarvan in de wijken.

Strategisch doel waar we in 2024 aan hebben bijgedragen:

We zorgen voor voldoende goede, betaalbare woningen in gedifferentieerde wijken. We sturen op instroom waar nodig en bieden een eigentijds aanbiedingsproces van woningen.

Onze droom voor de komende jaren:

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

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

2.1 Nieuwe woningen bouwen

We realiseren tot en met 2039 onze wensportefeuille. We voegen vooral woningen toe tot aan de eerste aftoppingsgrens (€ 650,43), in de middenhuur (tot € 1.184,82) en sociale koop (tot € 405.000,-). Om het jaardoel van de wensportefeuille te behalen, moeten we per jaar minimaal 250 woningen in verschillende huurprijsklassen toevoegen.

In 2024 wilden we 464 woningen aan de voorraad toevoegen. Dit aantal hebben we niet gehaald. We hebben in 2024 301 woningen opgeleverd. De vertragingen worden, met uitzondering van het project Nonnenveld in Breda, door externe factoren veroorzaakt. Daar kunnen we nauwelijks op bijsturen.

Nieuwbouw Breda

De volgende nieuwbouwprojecten zijn in 2024 opgeleverd:

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur	Fase
Eureka	38 appartementen	Het appartementen-complex nemen we turn-key over.	Sociale huur	Begin 2022 hebben we de helft van de 76 sociale huurwoningen in plan Eureka gekocht. We hebben deze conform planning eind 2024 opgeleverd en verhuurd.

Gebouw C	55 studio's	Transformeren gebouw C (voormalig onderdeel stadskantoor) naar studio's voor studenten, starters en statushouders.	Sociale huur	We hebben het gebouw in het eerste kwartaal van 2024 formeel aangekocht en hebben de woningen eind 2024 opgeleverd.
Totaal	93			

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

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur	Fase
Nonnenveld	4 appartementen	Transformatie van de plint onder bestaand appartementencomplex naar appartementen.	Middel-dure huur	De VvE gaat niet akkoord met de huidige plannen van 8 appartementen sociale huur. Onderzocht wordt nu transformatie naar 4 appartementen middeldure huur. Hiervoor dient de VvE nog akkoord te geven.
Stationslaan	51 appartementen	Realiseren appartementencomplex op locatie oude Harley-winkel.	Sociale huur	De sloop is afgerond. We hopen de woningen medio 2026 op te kunnen leveren.
Uitoord	12 appartementen	Realiseren van een nieuwbouwcomplex voor Stichting vASStgoed.	Sociale huur	Er loopt een bezwaar bij de Raad van State. Deze procedure kan tot eind 2025 duren. Daardoor verwachten we pas in 2026 te kunnen starten met de bouw en in 2027 op te leveren.
Klavers Jansen	64 appartementen	Het appartementencomplex nemen we turn-key over.	54 sociale huur en 10 middeldure huur	De bouw is gestart en we hopen de woningen in het tweede kwartaal van 2026 op te leveren.
Gageldonksestraat	24 appartementen	Realiseren 24 sociale huurappartementen in een drielaags gebouw.	Sociale huur	Begin 2026 hopen we met de bouw van dit circulaire en natuurinclusieve project te starten.
Baliënhoek	100 appartementen	Eerst sloop van het complex en daarna bouw van 100 appartementen.	Sociale huur	De bewoners zijn allemaal naar een nieuwe woning verhuisd. De verwachte start van de sloop en bouw is in 2026 en we hopen in 2028 op te leveren.
De Mandt	25 appartementen	Realiseren van 25 sociale huurappartementen.	Sociale huur	Het bestemmingsplan is gereed. Verwachte start bouw is eind 2025.

Cosunpark	108 appartementen	Het appartementen-complex nemen we turn-key over.	42 sociale huur en 66 middeldure huur	De complexen worden in de zomer van 2025 opgeleverd.
Flexwoningen Donkerstraat	92 flexwoningen	Realiseren van 92 flexwoningen in Teteringen.	Sociale huur	Het haalbaarheidsonderzoek is positief afgesloten. De omgevingsvergunning wordt voorbereid en we verwachten de woningen in het vierde kwartaal van 2025 te plaatsen.
Flexwoningen Bredestraat	134 flexwoningen	Realiseren van 134 flexwoningen.	Sociale huur	Het haalbaarheidsonderzoek duurt langer dan verwacht o.a. vanwege geluidsinvloeden en gestegen kosten. Indien het project haalbaar is, verwachten we in 2025 de flexwoningen te bestellen en in 2026 te plaatsen.
Calandstraat	30 woningen	Ontwikkelen woningen voor middeldure huursegment.	Middeldure huur	We werken momenteel aan de koopovereenkomst met de gemeente en de turnkey-realisatieovereenkomst met de aannemer.
Muizenberglaan	104 woningen	Realiseren van woonzorgconcept met gemengd woonprogramma voor senioren.	81 sociale huur en 23 middeldure huur + ontmoetingsruimte	Het bestemmingsplan is goedgekeurd en de grond is aan ons geleverd. De verwachte start van de bouw en oplevering is respectievelijk 2026 en 2027.
Totaal	748			

Nieuwbouw Etten-Leur

De volgende nieuwbouwprojecten zijn in 2024 opgeleverd:

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur	Fase
Flexwoningen Haansberg	100 flexwoningen	Realiseren van 100 flexwoningen	Sociale huur	De woningen zijn eind 2024 opgeleverd.
Totaal	100			

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

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur	Fase
Van Bergenpark	30 appartementen	Het appartementen-complex nemen we turn-key over.	Sociale huur	De aannemer is gestart met de bouw. De verwachte oplevering is eind 2025.
KoopGarant appartementen Spoorlaan	32 appartementen	Het appartementen-complex nemen we turn-key over.	Koop-Garant	De verkoop is eind 2024 gestart en alles is verkocht. De sloop is gepland in de eerste helft van 2025, de start bouw in de zomer van 2025 en de oplevering eind 2026.
Totaal	62			

Nieuwbouw Roosendaal

De volgende nieuwbouwprojecten zijn in 2024 opgeleverd:

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur	Fase
Josephwijk	68	Sloop 229 woningen en vervangende nieuwbouw van 200 woningen: 46 huur- en 40 koopappartementen en 114 huurappartementen.	Sociale huur en Koop-garant	Het project wordt gerealiseerd in drie fases vanaf 2022 tot 2025-2026. We hebben in 2024 68 woningen opgeleverd. In 2025 werken we aan fase 3 (zie volgende tabel).
Flaviadonk	40 tijdelijke woningen	Bouw 30 studio's van 28 m ² voor 1-2 persoons-huishoudens en 10 tweekamer-woningen van 35 m ² voor éénouder-gezinnen.	Sociale huur	De flexwoningen zijn eind december 2023 geplaatst. Begin 2024 zijn de nutsvoorzieningen aangelegd. In het laatste kwartaal van 2024 zijn de woningen opgeleverd.
Totaal	109*			

*We hebben in Roosendaal 108 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Maar aangezien we een woning aan de Agathadonk hebben gesplitst, komt het totaal opgeleverde woningen op 109.

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

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur	Fase
Jac. Vosstraat	24 appartementen	Appartementen-complex op oude KwikFit-locatie.	Sociale huur	De woningen zijn in januari 2025 opgeleverd. De planning was eind 2024, maar deze is vanwege het slechte weer niet gehaald.
Josephwijk	160 huurwoningen en 40 koopwoningen (zie vorige tabel voor oplevering 2024). Nog 59 op te leveren.	Sloop 229 woningen en vervangende nieuwbouw van 200 woningen: 46 huur- en 40 koopappartementen en 114 huurappartementen.	Sociale huur en Koop-garant	Het project wordt gerealiseerd in drie fases vanaf 2022 tot 2025-2026.
Brugstraat 26	5 appartementen	Verbouwing van een maatschappelijke voorziening naar 5 appartementen.	Sociale huur	De haalbaarheid van deze verbouwing is op dit moment in onderzoek. We verwachten eind 2025 te starten.
Aldi-locatie/Philips-laan	19 appartementen	Sloop huidige winkelpand en bouw 19 appartementen	Middel-dure huur	De bouw start naar verwachting in 2025, de oplevering staat gepland voor eind 2026.
Permekeplein	45 appartementen	Realiseren van nieuwbouw.	Sociale huur en middel-dure huur	Alwel heeft samen met twee andere ontwikkelaars in dit gebied een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente getekend. Op dit moment wordt het project verder uitgewerkt.
Beekhof	87 woningen: 26 appartementen en 61 grondgebonden woningen	Realiseren van nieuwbouw in Stadsoevers.	Sociale en middel-dure huur, Koop-Garant en verkoop woningen	We starten in het derde kwartaal van 2025 met de bouw. De verwachte oplevering is eind 2026.
De Genestet-laan 16	3 appartementen	Nieuwbouw en herstel brandschade. Appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens.	Sociale huur	Nieuwbouw na ontploffing van de woning in 2022. De omgevingsvergunning is aangevraagd en we verwachten de appartementen eind 2025 op te leveren.
Totaal	242			

2.2 Woonruimteverdeling

We richten het woonruimteverdeelsysteem meer in op de specifieke behoeften van bepaalde doelgroepen, vergroten de vindbaarheid van woningen en benutten data beter om daarvan te leren voor de toekomst. We zetten meer in op doorstroming. De bedoeling hierachter is dat het een beter passende woning bij de levensfase van een bewoner of woningzoekende oplevert. We zijn daarom in Klik voor Wonen gestart met de doorstroommodule. Daarnaast geeft onze maatwerkadviseur advies over doorstroming en biedt in sommige situaties ondersteuning. Voorwaarde is dat er bij een doorstroomverhuizing altijd een huurwoning vrijkomt. De rangorde wordt bepaald op basis van de duur van de huurovereenkomst en niet op basis van inschrijfduur.

We stimuleren het doorstromen op basis van leeftijd, aanbieden op basis van woonduur en/of faciliteren door nieuwbouw op basis van kernbinding. Deze verschillende aanpakken maken dat verschillende klantgroepen een kans krijgen op een doorstroom-uitzonderingspositie. Hiermee kunnen er verhuisbewegingen op gang komen.

In Breda zijn we gestart met de pilot friends-contracten waarbij we drie vrienden in een woning huisvesten. Dit concept is bedoeld voor jonge alleenstaanden en starters tussen de 21 en 35 jaar. Het biedt een betaalbare oplossing en helpt ook om de druk op de woningmarkt te verlichten. Door de kosten te delen, blijven de woonlasten laag, wat het makkelijker maakt voor jongeren om een plek in de stad te vinden. Een ander voordeel is dat ze hun inschrijftijd bij Klik voor Wonen behouden, zodat ze ook weer makkelijker kunnen doorstromen vanuit een friends-woning. In 2025 starten we ook in Etten-Leur en Roosendaal met friends-contracten.

Inschrijftijd en zoektijd

De inschrijf- en zoektijd wordt gemeten bij de woningzoekenden die geslaagd zijn in het vinden van een woning. We willen ondanks de druk op de woningmarkt de gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing niet verder laten oplopen dan maximaal 6,5 jaar en de zoektijd maximaal 3 jaar.

	Inschrijf- duur 2024	Inschrijf- duur 2023	Zoek- tijd 2024	Zoek- tijd 2023	Slaag- kans 2024	Slaag- kans 2023
Breda	6,55	6,21	2,67	2,51	2,1%	2,30%
Roosendaal	6,86	6,97	2,59	2,27	3%	3%
Etten-Leur	8,33	7,99	2,49	2,71	1,2%	2,30%

De zoektijd in Breda en Roosendaal loopt iets op. De woningzoekenden die een woning hebben gekregen, hadden daarentegen wel een langere inschrijftijd in Klik voor Wonen. Om voor een woning in Etten-Leur in aanmerking te komen, is de zoektijd gedaald. In de gehele regio van Klik voor Wonen zijn in 2024 4.392 verhuringen geweest, waarvan 1.769 in Breda, 324 in Etten-Leur en 688 in Roosendaal.

Van de 117.464 woningzoekenden zijn 34.537 woningzoekenden actief op zoek naar een woning. Deze woningzoekenden reageren minimaal 1 x per 12 maanden. Als de frequentie op 1 x per maand ligt, daalt het aantal naar 21.128.

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

Verhuringen Alwel 2024	Gemiddelde inschrijftijd in jaren	Gemiddelde zoektijd in jaren
Inschrijfduur	8,8	3,2
Loting	1,3	1,0
Eerste reageerder	4,0	4,0
Nieuwbouw	4,9	2,8
Totaal	7,0	2,6

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

Inschrijftijd	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Alwel
Inschrijfduur	8,3	11,2	8,3	8,8
Loting	1,4	1,6	1,1	1,3
Eerste reageerder	4,0	-	-	4,0
Nieuwbouw	4,7	4,0	6,5	4,9

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

Zoektijd	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Alwel
Inschrijfduur	3,3	3,2	3,1	3,2
Loting	1,1	1,2	0,9	1,0
Eerste reageerder	4,0	-	-	4,0
Nieuwbouw	3,0	2,7	2,7	2,8

Toewijzingen aan primaire inkomens in aantal verhuringen

Categorie	Huurprijzen	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal	Drimmelen	Moerdijk	Oosterhout
Goedkoop	tot € 577,91	18	2	28	48	-	-	-
Betaalbaar 1-2 p hh	€ 577,92 - € 650,43	382	121	311	814	-	5	-
Betaalbaar 3+p hh	€ 650,44 - € 697,07	34	26	63	123	-	-	-
Bereikbaar	€ 697,08- € 879,66	3	50	9	62	-	3	-
Vrije sector	vanaf € 879,67	1	-	-	1	-	-	-
		438	199	411	1.048	-	8	-

Alwel verhuurde daarnaast via Klik voor Kamers 135 studenteneenheden in Breda aan eenpersoonshuishoudens met een primair inkomen.

Toewijzingen aan secundaire inkomens in aantal verhuringen

Categorie	Huurprijzen	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal	Moerdijk
Goedkoop	tot € 577,91	-	-	3	3	
Betaalbaar 1-2 p hh	€ 577,92 - € 650,43	76	46	95	217	2
Betaalbaar 3+p hh	€ 650,44 - € 697,07	33	6	38	77	1
Bereikbaar	€ 697,08- € 879,66	51	36	69	156	3
Vrije sector	vanaf € 879,67	2	1	6	9	-
		162	89	211	462	6

2.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen

De afgelopen jaren zien we een toename van het aantal verhuringen met voorrang. Het gaat dan vooral om bijzondere doelgroepen. We streefden er in 2024 naar het aandeel van 25% verhuringen met voorrang van de sociale verhuringen te handhaven en niet verder te laten stijgen. In absolute aantallen kunnen we meer woningen toeleiden naar bijzondere doelgroepen als we meer woningen opleveren. Bij voorkeur op plaatsen die bijdragen aan meer differentiatie in de stad.

In alle gemeenten lopen afspraken over het huisvesten van bijzondere doelgroepen, bijvoorbeeld met (intramurale) zorginstellingen, maatschappelijke werk- en welzijnsorganisaties, gebiedsgerichte zorg- en veiligheidshuizen en de gemeenten.

Vorrangsregelingen

Alwel, WonenBreburch en Laurentius hebben in 2024 91 woningen aangeboden voor de uitstroom uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang. Voor onze vestiging in Breda betrof dat 31 woningen. In Etten-Leur is er voor 9 woningen gebruik gemaakt van de voorrangsregeling die met GGZ en SMO is afgesproken. In Roosendaal is er 55 keer een woning ingezet voor effectuering van de Regionale Voorrangsregeling en doorstroming via maatschappelijke projecten zoals 4@ll.

Statushouders

In Breda hebben we in augustus de reguliere taakstelling behaald. In Etten-Leur hebben we de taakstelling behaald. De taakstelling voor de huisvesting van statushouders is in Roosendaal niet behaald, maar verschoonbaar.

Totaal aantal aangeboden woningen:

- Breda (Alwel, WonenBreburch en Laurentius): 148 woningen voor 294 personen
- Alwel Breda: 68 woningen voor 111 personen
- Etten-Leur: 34 woningen voor 71 personen
- Roosendaal: 47 woningen voor 77 personen.

Maatwerkoplossingen

Een groeiend deel van onze huurders wordt kwetsbaarder en heeft maatwerk nodig. Ook wonen mensen langer zelfstandig thuis, ook met zware zorg, en dat heeft gevolgen voor de woning en de wijk, maar ook voor de doorstroming van huurders naar een passende woning.

Sinds het voorjaar van 2024 is er in Klik voor Wonen een mogelijkheid om als huurder met woonduur voorrang te krijgen op niet-huurders die op een woning reageren, zodat het woningzoekendensysteem deze doorstroming voor veel mensen mogelijk maakt.

Onze maatwerkadviseurs komen in beeld als het gaat om specifieke (her)huisvesting van een brede doelgroep. Niet alleen huurders, maar ook thuiswonende jongeren, woningzoekenden die dreigend dakloos worden, mensen die door omstandigheden bij vrienden of familie logeren, vragen om onze hulp. Daarbij is de vraag naar woningen altijd nog vele malen groter dan het aanbod.

Bestaande overlegvormen met andere professionals zoals gemeenten en maatschappelijk werk intensiveren we, zodat we ook mensen in schrijnende of onhoudbare situaties de juiste weg kunnen laten bewandelen in hun huisvestingsverzoek. Doorverwijzen naar andere instanties kan hierbij ook een oplossing bieden.

We hebben veel casussen waar maatwerk wordt gevraagd. In 2024 zijn er in Breda 245 maatwerkcasussen geweest: 48 huishoudens zijn verhuisd en 154 hebben een passend advies gekregen. In Etten-Leur zijn er in 2024 207 maatwerkcasussen geweest: 52 huishoudens zijn verhuisd en 122 huishoudens hebben een passend advies gekregen. In Roosendaal zijn er in 2024 156 maatwerkcasussen geweest: 54 huishoudens zijn verhuisd en 88 hebben een passend advies gekregen.

Dak- en thuislozen

In ons werkgebied zijn ernstige vraagstukken ten aanzien van dak- en thuislozen. De aantallen stijgen. Uit recent onderzoek is een scherper beeld van de dak- en thuislozen in de regio gekomen. Naast het bekende beeld van daklozen op straat zien we steeds meer thuislozen. Steeds vaker vrouwen met kinderen op bijvoorbeeld campings, of jongeren die nergens terecht kunnen. Het gaat ook om economisch daklozen en dakloze arbeidsmigranten. Er is dus een acute vraag naar huisvesting en er wordt op ons een beroep gedaan om woningen beschikbaar te stellen. Deze problematiek vraagt de komende jaren extra aandacht en woningen.

2.4 Woningen aankopen

We kopen actief woningen aan die we weer verhuren. Dit zijn woningen waarvoor Alwel kooprecht heeft (Koopgarant). De totale terugkoop via Koopgarant bedraagt 23 woningen. We hebben 15 woningen weer in de verhuur opgenomen en 7 woningen hebben we doorverkocht met Koopgarant (deze waren op 31 december nog niet allemaal getransporteerd).

Daarnaast hebben we 3 woningen aangekocht die ooit regulier verkocht waren. Deze woningen zijn in de verhuur genomen.

2.5 Verkoop van woningen

In ons bestaand bezit verkopen we zo beperkt mogelijk woningen. De woningen die we verkopen, passen op lange termijn niet in onze portefeuillestrategie. De woningen die we verkopen zijn vooral eengezinswoningen in hogere huurprijsklassen die alleen te koop komen als deze door het vertrek van huurders vrijkomen.

Gemeente	Totaal aantal geplande verkopen	Aantal verkocht
Breda	13	Totaal aantal verkopen: 3 3 doorverkopen in Koopgarant. Er zijn geen eenheden uit Koopgarant regulier (zonder korting) doorverkocht.
Etten-Leur	7	Totaal aantal verkopen: 5 4 doorverkopen in Koopgarant. Daarnaast is er 1 Koopgoedkoop-contract afgekocht.
Roosendaal	2	Totaal aantal verkopen: 3 1 reguliere verkoop en 2 doorverkopen in Koopgarant. Er zijn geen eenheden uit Koopgarant regulier (zonder korting) doorverkocht.
Alwel Diensten B.V.	1	Totaal aantal verkopen: 1 1 doorverkoop in Koopgarant.

Vanwege de druk op de woningmarkt is de verkoopvijver vanaf eind 2021 teruggebracht. Vanwege de investeringsplannen voor de komende jaren wordt er weer een verkoopvijver gecreëerd en zullen vanaf 2026 woningen bij mutatie worden verkocht. Het verkoopbeleid omtrent Koopgarantwoningen is niet gewijzigd: in nieuwbouwprojecten bouwen en verkopen we Koopgarantwoningen en in bepaalde aandachtswijken zetten we Koopgarantwoningen (na aankoop) weer in de verkoop.

2.6 Overname woningen Mooiland

Mooiland heeft 629 woningen buiten haar focusgebied Oost-Nederland afgestoten in het belang van de huurder. Sinds 28 juni 2024 hebben we 293 woningen van Mooiland overgenomen. Deze woningen staan in Wouw, Etten-Leur, Breda en Teteringen. Door de overname blijven dit huurwoningen. We investeren niet alleen in het bouwen van nieuwe woningen, maar ook in het behouden van bestaande woningen als betaalbare huurwoningen.

Het vastgoed betreft:

- 141 sociale huurwoningen Etten-Leur
- 30 sociale huurwoningen Teteringen
- 24 sociale huurwoningen Wouw
- 98 sociale huurwoningen Breda
- 27 parkeerplaatsen Breda en twee overige ruimtes in Etten-Leur en Breda

De 'aankoop' van dit vastgoed is middels een taakoverdracht gegaan. Dit houdt in dat we naast het vastgoed ook een (NWB) lening (nominaal € 15 miljoen), huurvorderingen en een personeelslid hebben overgenomen van Mooiland. De Belastingdienst heeft goedkeuring verleend aan de taakoverdracht. Het voordeel van een taakoverdracht is dat deze is vrijgesteld van overdrachtsbelasting (tarief 10,4%). Op een aankoop prijs van € 39,2 miljoen scheelt dit € 4,1 miljoen. Met Mooiland is afgesproken dat de helft van dit voordeel voor Mooiland is, dus de uiteindelijke besparing voor Alwel is € 2,0 miljoen.

Alwel heeft deze investering gefinancierd door een lening van Mooiland over te nemen. Daarnaast heeft Alwel medio juni 2024 een nieuwe DAEB NWB lening van € 40 miljoen aangetrokken om het restant van de aankoop te kunnen financieren.

3. Betaalbaar wonen

De afgelopen jaren hebben we door beperkte huurverhogingen, -bevriezing en -verlaging de woonquotes van onze huurders met procenten zien dalen. In 2024 was de jaarlijkse huurverhoging hoger. De afspraak was immers dat na de huurbevriezing en -verlaging de huurverhoging wordt gebaseerd op de jaarlijkse loonontwikkeling min 0,5%. Dat leidt tot een huurverhoging van 5,3% voor de sociale huurwoning. Omdat de inkomensstijging gemiddeld hoger was en de huurtoeslag is verruimd, is het percentage van het inkomen dat aan wonen wordt besteed nog steeds dalende.

Dan nog leeft één op de vijf huishoudens in een corporatiewoning in armoede en hebben huurders te maken met stijgende kosten voor levensonderhoud door inflatie en naar verwachting hoge energieprijzen. Zeker de energielasten nemen een steeds grotere hap uit het huishoudinkomen. We bieden ondersteuning bij (het voorkomen van) huurachterstanden en minimaliseren het aantal huisuitzettingen. We slagen er al een aantal jaar in het aantal ontruiming en de huurachterstanden te beperken. Dat vraagt veel aandacht en inzet.

Strategisch doel waar we in 2024 aan hebben bijgedragen:

We streven ernaar dat iedereen zijn woonlasten de baas is.

Onze droom voor de komende jaren:

Huurders wonen in een woning die betaalbaar is en past bij hun inkomen, van minima tot middeninkomens. Onze buurten en wijken hebben een evenwichtige en gedifferentieerde samenstelling.

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

3.1 Portefeuillestrategie

We hebben een samenhangende strategie per stad om tot evenwichtige en veerkrachtige wijken te komen. We lagen in 2024 op koers met de realisatie van de wensportefeuille in aantal, typologie, kwaliteit en verduurzaming. We gaan voor een langetermijnprogramma van een netto-uitbreiding van 3.600 woningen tot 2039. We willen een bouwtempo van gemiddeld 250 woningen per jaar realiseren. Om dat waar te maken, hebben we voldoende grondposities nodig. Door de invoering van 30% sociale huur per nieuwbouwontwikkeling gaan we de wensportefeuille grotendeels halen. De drie gemeenten in ons werkgebied sturen daar actief op.

De nieuwe wensportefeuille is in 2024 beperkt geactualiseerd door de kwaliteit en kwantiteit voor zorggeschikte woningen te bepalen. Daarnaast hebben we ook de wensportefeuille voor studenten- en jongerenhuisvesting in Breda bepaald. Hierbij voorzien we een extra woningbehoefte van ongeveer 3.600 woningen tot 2039. De groei vindt vooral plaats in de primaire doelgroep van één- of tweepersoonshuishoudens. Ook de middeninkomens blijven behoefte houden aan betaalbare woningen, ook daaraan komen we tegemoet.

Voor de uitbreiding van de woningvoorraad geldt dat we woningen in alle huurprijsklassen toevoegen, maar vooral tot aan de eerste aftoppingsgrens (€ 577,91 tot € 650,43) en net boven de liberalisatiegrens (€ 879,67 tot € 1.100,- prijspeil 2024).

Wensportefeuille

De wensportefeuille* 2039 ziet er als volgt uit:

Breda	01-01-2024	Wens 2039	Opgave
Goedkoop (tot € 577,91)	5.541	1.967	-3.574
Betaalbaar 1-2 pp hh (€ 577,92 - € 650,43)	896	4.589	3.693
Betaalbaar 3 pp hh (€ 650,44 - € 697,07)	556	1.247	691
Bereikbaar (€ 697,08 - € 879,66)	1.068	1.166	98
Vrije sector 1 (€ 879,67 - € 1.100,-)	139	629	490
Vrije sector 2 (> € 1.100,-)	4	0	-4
Totaal	8.204	9.598	1.394

Etten-Leur	01-01-2024	Wens 2039	Opgave
Goedkoop (tot € 577,91)	2.963	1.157	-1.806
Betaalbaar 1-2 pp hh (€ 577,92 - € 650,43)	816	2.701	1.885
Betaalbaar 3 pp hh (€ 650,44 - € 697,07)	494	803	309
Bereikbaar (€ 697,08 - € 879,66)	858	1.035	177
Vrije sector 1 (€ 879,67 - € 1.100,-)	104	570	466
Vrije sector 2 (> € 1.100,-)	37	0	-37
Totaal	5.272	6.266	994

Roosendaal	01-01-2024	Wens 2039	Opgave
Goedkoop (tot € 577,91)	5.800	1.998	-3.802
Betaalbaar 1-2 pp hh (€ 577,92 - € 650,43)	1.122	4.663	3.541
Betaalbaar 3 pp hh (€ 650,44 - € 697,07)	758	1.652	894
Bereikbaar (€ 697,08 - € 879,66)	1.195	1.303	108
Vrije sector 1 (€ 879,67 - € 1.100,-)	186	628	442
Vrije sector 2 (> € 1.100,-)	17	0	-17
Totaal	9.078	10.244	1.166

*exclusief studentenwoningen

Naast de groei in het aantal woningen zijn in de portefeuillestrategie ook op andere thema's doelstellingen voor 2039 geformuleerd. We hebben een grote verduurzamingsopgave en volgen daarin de landelijke kaders. Daarnaast is de ambitie voor woningen met nultredekwaliiteit, één/tweeslaapkamers, en inkomens- en huurprijsdifferentiatie opgeschroefd.

In de portefeuillestrategie zijn de doelstellingen middels diverse scenario's doorgerekend naar 2039. De ambitie is hoog, maar haalbaar als we de opgave integraal aanpakken en naar nieuwe oplossingen blijven zoeken. Financieel gezien kunnen we met deze doelstellingen de komende 10 jaar vooruit.

We hebben in de regio Breda-Tilburg en West-Brabant-West stappen gezet in de samenwerking door het sluiten van regionale woondeals. Deze komen voort uit de Nationale Prestatieafspraken en stimuleren gemeenten en corporaties om in regionaal verband te werken aan de grote tekorten op de (sociale) woningmarkt. De eerste stappen in de realisatie daarvan zijn gezet door middel van zogenaamde versnellingstafels.

Middeninkomens

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

Voor de komende jaren stellen we daarom de lokale vrije toewijzingsruimte vast op maximaal 15% om zo te kunnen sturen op een evenwichtigere spreiding van inkomensgroepen.

3.2 Prestatieafspraken

Prestatieafspraken komen tot stand in de driehoek van gemeente, huurdersverenigingen en Alwel. Dit zijn levendige en waardevolle overleggen. In alle gemeenten werken we de prestatieafspraken uit in concrete acties per jaar. De prestatieafspraken betreffen overigens niet alleen de portefeuillestrategie, maar ook andere beleidsthema's, zoals leefbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en wonen, welzijn en zorg.

De Alliantie Breda

In juli 2024 zijn de prestatieafspraken tussen de gemeente, Alwel, WonenBredburg, Laurentius en de huurdersverenigingen voor 2024-2028 getekend. De afspraken gaan over versnelling van de bouwopgave, betaalbaarheid van wonen, verduurzaming, veerkracht van wijken en community building. Onze focus ligt op het versterken van wijken met een betere leefomgeving en aandacht voor het klimaat en biodiversiteit.

We voeren het gesprek over hoe we de schaarse woningen verdelen, welk deel naar kwetsbare doelgroepen gaat en welk deel we juist voor andere doelgroepen reserveren. Een meer gevarieerde samenstelling van de wijken dus. Ook zit er veel nieuwbouw in de planning. Tot en met 2028 leveren we ongeveer 1.400 woningen op. We sturen structureel op 30% sociale huur van alle nieuwbouw in Breda en de realisatie van een groot aantal tijdelijke huurwoningen.

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

Prestatieafspraken Etten-Leur

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

We maken ieder jaar onze jaarschijf. We hebben in 2022 ons bod in het kader van de Nationale Prestatieafspraken aan de gemeente aangeboden. Dit bod is langjarig. We blijven bouwen, zowel op de korte als lange termijn en voegen tijdelijke woningen toe. In 2025 leveren we 62 woningen op en hebben we ongeveer 600 woningen in voorbereiding. Ook kijken we naar het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Hiermee brengen we meer balans in de verdeling van de huisvesting van reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen.

We bepalen samen met de gemeente welke wijken onze aandacht nodig hebben. Etten-Leur is een gedifferentieerde stad en onze wijkaanpak is daarop afgestemd. De begeleiding van kwetsbare bewoners verloopt goed. We richten ons steeds meer op het kunnen leveren van langdurige zware zorg in de wijken.

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 het Woonconvenant 2022-2025, die in 2022 getekend zijn, brengen de huurdersorganisatie, de gemeente, Stadlander en Alwel elk jaar een jaarschijf uit waarin concrete werkzaamheden en activiteiten benoemd worden op de gebieden organisatie, samenwerking, wonen, zorg, welzijn, vitale wijken en vitale dorpen. De jaarschijf 2025 kijkt onder andere vooruit naar het nieuwe Woonconvenant voor de periode 2026-2029.

De focus ligt op het uitbreiden van voldoende betaalbare woningvoorraad, het verduurzamen van woningen, het bedienen van de doelgroep senioren en het versterken van de veerkracht van de Roosendaalse wijken en dorpen. Accenten voor de toekomst zijn transformatie van de woningvoorraad (minder grote eengezinswoningen, meer kleine appartementen om aan te sluiten bij de maatschappelijke ontwikkeling van een groeiend aantal kleine huishoudens) en vormgeven van de

energietransitie, leefbare wijken en buurten en het vaststellen van de zorgbehoefte in relatie tot wonen. Op basis van de wensportefeuille bouwen we de komende 10 jaar ongeveer 1.200 woningen.

Voor de jaarschijf van 2024 hebben we verbinding gelegd met het lokale bod op basis van de Nationale Prestatieafspraken en de regiodeal. In het programma Voor Ons Roosendaal werken we aan de leefbaarheid en veiligheid in Westrand, Kalsdonk, Langdonk, het oude centrum en Kroeven (zie hoofdstuk 6).

3.3 Huurprijsaanpassing en -beleid

Voor onze huurprijsaanpassing hanteren we de afspraken zoals die zijn vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken: de gemiddelde loonstijging - 0,5%. We handhaven de aantallen woningen in diverse prijsklassen.

Voor de huurprijsaanpassing van 2024 is voor de DAEB-woningen de CAO-stijging van 5,8% - 0,5% de basis geworden. Dit heeft ertoe geleid dat we per 1 juli 2024 een huurverhoging hebben doorgevoerd van 5,3% voor deze woningen. Voor de niet-DAEB-woningen hebben we een huurverhoging van 5,5% doorgevoerd. Dit percentage is gebaseerd op de inflatie van 4,5% + 1%.

Sinds 1 juli 2024 hebben alle corporaties te maken met de Wet betaalbare huur. Deze wet beschermt huurders tegen te hoge huurprijzen: niet alleen huurders van sociale huurwoningen, maar nu ook huurders van middenhuur-woningen. Dat betekent dat er ook voor deze woningen een maximale huurprijs geldt en een jaarlijks vastgestelde huurverhoging.

De maximale huur voor een woning wordt berekend via het puntensysteem van het woningwaarderingssysteem. Dit systeem werd al jaren gebruikt voor sociale huurwoningen, maar is nu uitgebreid naar de middenhuur. Overigens geldt dit alleen voor nieuwe huurcontracten. In de tweede helft van 2024 hebben we de wet intern doorgevoerd. We voldoen aan de wettelijke eisen zoals deze vanaf 1 januari 2025 gelden.

3.4 Meer gedifferentieerde wijken

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

Mede hierdoor is er sprake van een te eenzijdige opbouw van wijken en buurten. We sturen daarom op meer spreiding van doelgroepen. Uit onderzoek blijkt dat bij een hoge concentratie van veel bewoners die niet zelfredzaam zijn ook de samenredzaamheid van bewoners als groep vaak onder druk staat. Om een meer gevarieerde samenstelling te krijgen, bouwen we voor minima tot middeninkomens en passen we de instroom in bestaande wijken aan met een diverse woonruimteverdeling en prijsstelling op maat.

Tweehurenbeleid

Eind 2022 zijn we in dit kader gestart met het tweehurenbeleid in Etten-Leur. Hierbij hanteren we verschillende huurprijzen voor verschillende doelgroepen bij woningen die vrijkomen. Na positieve evaluatie van deze pilot hebben we dit beleid ook in Breda (Haagse Beemden) en Roosendaal (hele stad) ingevoerd. Dit is in de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties vastgelegd.

De huur is in het tweehurenbeleid afhankelijk van de hoogte van het inkomen. We kijken naar het type woning, de samenstelling van het huishouden, de leeftijd en het inkomen. Een woning krijgt twee verschillende huurprijzen en de huurder betaalt de meest passende huur. Normaal gesproken toppen we de huurprijzen af op de huurtoeslaggrenzen. Zo blijven woningen toegankelijk voor mensen met een lager inkomen. Om de bewonerssamenstelling in de wijk te veranderen, gaan we dat niet altijd meer doen. Op deze manier krijgt ook de secundaire doelgroep meer kans. Dat zijn mensen met een iets hoger inkomen en dat is goed voor de gevarieerdheid in de wijk en de veerkracht.

Vrije toewijzingsruimte

We stellen in de prestatieafspraken met de drie gemeenten de lokale vrije toewijzingsruimte vast op maximaal 15% om zo te kunnen sturen op een evenwichtigere spreiding van inkomensgroepen over de steden en wijken, en de kansen voor lage middeninkomens te vergroten. Die spreiding komt vanwege het passend toewijzen in gedrang. In de praktijk benutten we deze ruimte niet ten volle. De doelgroep die in aanmerking zou kunnen komen voor deze woningen is niet groot en doet niet altijd beroep op corporaties, of is er niet mee bekend.

In 2024 hebben we 1.648 woningen via Klik voor Wonen aangeboden. Hiervan zijn 1.580 woningen in de sociale huurprijsklasse verhuurd. 58 woningzoekenden hadden een middeninkomen en 8 woningzoekenden een hoger inkomen. Dit levert een percentage op van 4,2% verhuringen in de vrije toewijzingsruimte in de verhuur van sociale huurwoningen.

3.5 Oog voor energielasten

De stijgende kosten van energie onderstrepen de noodzaak om efficiënt om te gaan met energie om de kosten voor huurders zo laag mogelijk te houden. We zijn als corporatie verantwoordelijk voor de energieprestatie van onze woningen. Daarom werken we hier voortdurend aan. Dat doen we onder andere door het plegen van groot onderhoud en daarmee verduurzaming, het (na)isoleren van daken en gevels, het vervangen van enkel glas door HR++glas, het plaatsen van zonnepanelen en hybride warmtepompen. Hierdoor dalen de energielasten.

We hebben meer aandacht voor energiemanagement van de collectieve installaties. Bewoners met een collectieve aansluiting voor stroom en gas profiteerden in 2024 nog van de gunstige tarieven van ons vijfjarige energiecontract met een energieleverancier. Per 1 januari 2025 moeten we opnieuw inkopen. Dat doen we samen met de andere Lente-corporaties. Dat betekent naar verwachting een verdubbeling van de (kale) leveringsprijs voor gas en stroom. Volgend jaar stijgen daardoor de energielasten van bewoners met een collectieve aansluiting voor gas en/of stroom. We hebben aandacht voor de huurders die hier mogelijk door in de problemen komen.

3.6 Huurachterstanden en huisuitzettingen

We streven ernaar dat bewoners minder betaalrisico's hebben. We beperken huurachterstanden en ontruiming tot een minimum. Ons doel is om in 2026 geen huisuitzettingen meer te hebben door huurachterstand. De huurachterstand in 2026 is dan afgenomen naar 1%.

Huurachterstanden

De totale huurachterstand over 2024 is 1,09% (in 2023: 1,25%). Dit is in lijn met het gestelde doel. We zitten kort op huurachterstanden en bieden betalingsregelingen aan, gaan (preventief) op huisbezoek en schakelen schuldhelpverlening of andere maatschappelijke partners in om ondersteuning te bieden. We blijven inzetten op een betere in- en externe samenwerking om het aantal deurwaardersdossiers te verminderen en het beperken van huurachterstanden, en de kosten die dat met zich meebrengt.

Begin 2024 hebben we daarom onze samenwerking met deurwaarders steviger ingezet. De draagkracht, financiële ruimte en het verhaal achter de voordeur zijn bepalende factoren bij het maken van afspraken over het aflosbedrag tussen de huurder en de incassopartner. We willen dagvaarding voorkomen. Daarnaast blijft op elk moment een betalingsregeling bespreekbaar, waarbij de kaders zo breed mogelijk zijn. Voorwaarde is wel dat de lopende huur betaald wordt. We hebben dit proces ingebed in onze keten huurbetalingen.

In het project Vroeg eropaf werken we samen met de gemeente, maatschappelijk werk, energiebedrijven, zorgverzekeraars en de regionale belastingsamenwerking. Zo willen we zo vroeg mogelijk schulden bij bewoners opsporen en er samen voor zorgen dat deze niet onnodig ver oplopen. Ook evalueren we regelmatig samenwerkingen en initiëren of participeren in nieuwe samenwerkingen, bijvoorbeeld Signalering+ in Breda. We zijn het traject Voorzieningenwijzer in Etten-Leur en Roosendaal

gestart en verwijzen huurders waar nodig hiernaar door. De Voorzieningenwijzer helpt inwoners lokale regelingen en landelijke toeslagen te vinden en aan te vragen. In Breda richten we ons, samen met de twee andere Bredase corporaties, op één aanmeld- en regiepunt voor huurders met schulden: Signalering+.

Wanneer we bij de bewoner, die nog geen huurachterstand heeft, tijdens een huisbezoek of gesprek signaleren dat hij in de knel dreigt te komen, gaan we ook aan de slag. We zien dat het betaalgedrag op basis van 687 huisbezoeken met gemiddeld 43% is verbeterd. De komende twee jaar sturen we gericht op huurders bij wie nog geen verbeterd betaalgedrag te zien is, onder wie bijvoorbeeld de structureel late betalers. We gaan meer inzetten op herhaalde huisbezoeken.

Huisuitzettingen

We streven in principe naar nul huisuitzettingen, tenzij er sprake is van ondermijning, criminaliteit, drugs of huurachterstanden waarbij afspraken structureel niet nagekomen worden of hulpverlening wordt geweigerd. Een ontruiming is alleen van toepassing als alle andere mogelijkheden niet hebben geleid tot behoud van het huurcontract en we hierin tot het uiterste zijn gegaan. In het geval van criminele activiteiten hanteren we een zero tolerance beleid.

Er zijn 7 woningen ontruimd op basis van huurachterstand. Dat aantal is gestegen ten aanzien van de 6 ontruiming in 2023. Bij de overige 3 ontruiming was een andere dringende reden om te ontruimen, namelijk overlast of woonfraude. We blijven alle aanzeggingen tot ontruiming intern en extern nauwkeurig voorbespreken om zo de daadwerkelijke ontruiming te voorkomen.

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

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Breda	3	5	4	3	2	8	14	20
Etten-Leur	0	3	0	4	2	5	3	8
Roosendaal	7	5	8	12	8	24	19	10
Totaal	10	13	12	19	12	37	36	38

*In 2020 hadden we een tijdelijke ontruimingsstop vanwege corona

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

4. Verduurzaming

Corporaties hebben een belangrijke rol in de energietransitie. De landelijke en Europese duurzaamheidseisen worden verder opgeschroefd. De energieprijzen schommelen momenteel, maar de langjarige trend lijkt dat energie duurder wordt.

We benaderen verduurzaming vanuit het oogpunt van betaalbaarheid, milieu en comfort. Naast isoleren en gasloos maken, leggen we ook zonnepanelen op daken van woningen en appartementengebouwen. Ook gaan we door met het vervangen van enkel en oud dubbelglas door HR++ beglazing.

In 2050 moeten al onze woningen aardgasvrij zijn. Voor het gasloos maken van woningen zijn we afhankelijk van gemeenten en energiebedrijven. Vanwege de investeringstop van Ennatuurlijk en het ontbreken van concrete plannen over de uitvoering van de Transitievisie Warmte zijn projecten om bestaande woningen aardgasvrij te maken voorlopig op de lange baan geschoven.

Strategisch doel waar we in 2024 aan hebben bijgedragen:

We maken meters in verduurzaming.

Onze droom voor de komende jaren:

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

Bewoners maken duurzame keuzes en kunnen zelf duurzaam energie opwekken.

4.1 Initiatieven op het gebied van verduurzaming

Verduurzaming

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

Bij mutatie bereiden we woningen alvast voor op een toekomst zonder aardgas. Bij zoveel mogelijk woningen vervangen we het kookgas door een elektrische kookaansluiting.

Circulariteit

Onze aannemers kijken bij sloop kritisch naar het hergebruik van materialen voor andere projecten. Ons uitgangspunt is om dat zo veel mogelijk circulair te doen. Dat is bij onze projecten inmiddels de norm. Ook investeren we in kennisontwikkeling binnen onze organisatie.

Voor ons nieuwbouwproject aan de Stationslaan in Breda is een voormalig pand volledig circulair gesloopt. Er is enkel gebruik gemaakt van elektrisch materieel en daarmee is het gebouw volledig emissieloos gesloopt, als een van de eerste projecten in Nederland.

In het project aan de Desmijn- en Diamantdijk in Roosendaal hebben we voor het eerst op wat grotere schaal sanitair hergebruikt. Deze aanpak zetten we voort bij andere projecten.

Biobased bouwen

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

geplande renovatie en nieuwbouw. We nemen actief deel aan deze keten en aan andere netwerken zoals Lente Houtbouw, Groene Huisvesters en Cirkelstad De Baronie. Samen delen we onze kennis en ervaring.

Begin 2024 ondertekenden we met vier andere West-Brabantse corporaties een commitmentverklaring met Building Balance. Daarin beloven we vaker natuurlijk isolatiemateriaal te gebruiken bij nieuwbouw en renovatie. Bijna alle corporaties in Noord-Brabant hebben deze verklaring ondertekend. Ons commitment als opdrachtgever in de bouw is erg belangrijk.

Voor het nieuw te bouwen appartementencomplex aan de Gageldonksestraat in Breda worden zowel biobased als hergebruikte materialen toegepast en is er veel aandacht voor natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. Dit project is een voorbeeld voor de nieuwbouw in de toekomst. Ook bij renovatieprojecten zetten we de eerste stappen op het gebied van biobased isoleren, bijvoorbeeld in Centrum West in Etten-Leur, en Langdonk en Kalsdonk in Roosendaal.

Vergroening

In het kader van klimaatadaptatie en biodiversiteit werken we samen met gemeenten aan het vergroenen van onze buurten. Een mooi voorbeeld is Linie-Zuid. De gemeente maakte samen met bewoners en Alwel een ontwerp voor de herinrichting van de wijk met veel ruimte voor groen. In aansluiting op het verduurzamen van de woningen (in 2021) gingen we alvast aan de slag met de tuinen. Eind 2024 ging ook de schop in de grond in de straat.

In Linie-Zuid willen we laten zien dat met vergroeningsmaatregelen de luchtkwaliteit in steden verbeterd kan worden en dat gebieden klimaatbestendiger gemaakt kunnen worden. Ook willen we aantonen dat we hiermee hittestress kunnen aanpakken, het waterbeheer van de stad verbeteren en biodiversiteit bevorderen. Samenwerking tussen bewoners, gemeente en corporaties is belangrijk.

In de Initiatiefgroep Klimaatadaptatie en Biodiversiteit hebben de gemeente Breda en de corporaties het beleid en de ambities geformuleerd. In 2025 starten we met de implementatie. In Roosendaal en Etten-Leur hebben we de banden met de gemeente op dit onderwerp aangehaald.

We kijken specifiek naar het vergroenen van privétuinen, gemeenschappelijke tuinen en het bomenbeleid. In 2024 hebben we ons beleid voorbereid. In een aantal complexen hebben we onderzoek gedaan naar hitteklachten. Het vergroenen van de omgeving en de woning zelf draagt bij aan het tegengaan van hittestress, maar dat is niet altijd genoeg.

4.2 Onderhoud, renovatie en verduurzaming

Voor 2024 stelden we ons ten doel om 382 woningen verduurzaamd op te leveren. We hebben in 2024 309 woningen opgeleverd. Van deze 309 woningen stonden er nog 64 in het jaarplan van 2023.

Tot en met 2028 willen we het aantal woningen in ons werkgebied met EFG-labels terugbrengen naar 450. Het restant pakken we in 2029 aan. De stand eind 2024 is 1.680 woningen. Dat zijn er 432 minder dan begin 2024. De complexiteit van de uitvoering blijft een uitdaging, het is een arbeidsintensieve aanpak die veel tijd kost. N=1 noemen we onze aanpak van woningen waarbij woningen met lage energielabels, die niet via normale onderhoudsprojecten worden aangepakt, alsnog op individuele basis worden verduurzaamd. We halen onze doelstellingen hierop niet en sturen hier vanaf 2025 op bij.

Bij 660 woningen hebben we via mutatieonderhoud de kookfunctie geëlektrificeerd. We hebben 145 hybride ketels geplaatst. We beoogden er 231 te plaatsen. Sinds het aantreden van het nieuwe kabinet is de verplichting er echter af. Het is daarmee lastiger geworden om bewoners te overtuigen om een hybride ketel te nemen.

We hebben op 570 eengezinswoningen zonnepanelen aangebracht. We bieden deze actief aan huurders aan. Onze doelstelling was om in 2024 1.000 zonnepanelen te plaatsen. Ruim 800 bewoners hebben via onze website een aanvraag ingediend. De overige woningen krijgen zonnepanelen na afronding van onderhoud aan het dak of het dak is niet geschikt.

Breda

Naam project	Aantal	Labelstap	Status
Opgeleverd:	0		
In uitvoering/voorbereiding:	491		
Biesdonk	451	naar label A+	We verwachten in het tweede kwartaal van 2028 met alle woningen klaar te zijn.
Steenbergen	17	van E, F of G naar A	We verwachten voor de bouwvak 2025 op te leveren.
De Balk	23	van C naar A	We verwachten eind 2025 op te leveren.

Etten-Leur

Naam project	Aantal	Labelstap	Status
HAT-complexen Grauwe Polder	35	van C naar A	De woningen zijn opgeleverd.
50 eengezins- en 5 nultredenwoningen Grauwe Polder	35	van C/D naar A	We hebben eind dit jaar 35 woningen opgeleverd en leveren het totale project in het tweede kwartaal 2025 op.
Centrum West	28	van E/F naar A	De eerste 28 woningen zijn dit jaar opgeleverd. We verwachten in juni 2025 het totale project op te leveren.
Opgeleverd:	98		
In uitvoering/voorbereiding:	203		
50 eengezins- en 5 nultredenwoningen Grauwe Polder	20	van C/D naar A	De eerste woningen zijn opgeleverd en we verwachten in maart 2025 het totale project op te leveren.
Centrum West	105	van E/F naar A	Het gaat in totaal om 133 woningen. De eerste 28 woningen zijn dit jaar opgeleverd. We verwachten in juni 2025 het totale project op te leveren.
78 HAT-woningen Lange Schoor/Wildbaan	78	van D naar A	We hopen in mei 2025 met de uitvoering te starten.

Roosendaal

Naam project	Aantal	Labelstap	Status
Langdonk	133	naar label A	Het totale project behelst 564 grondgebonden woningen in Langdonk (Elisadonk). De laatste 51 woningen verwachten we in mei 2025 op te leveren.
Desmijndijk/Diamantdijk	14	van B/C naar A+/A++	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 133 grondgebonden woningen en 12 galerijwoningen. De eerste 14 woningen zijn opgeleverd. We verwachten eind 2025 het hele project op te leveren.
Bergrand	32	van C/D naar A	De woningen zijn opgeleverd.
Prinsensingel	32	van B, C of D naar label A	De woningen zijn opgeleverd.
Opgeleverd:	211		
In uitvoering/voorbereiding:	564		
Langdonk	51	naar label A	De laatste woningen verwachten we in mei 2025 op te leveren.
Desmijndijk/Diamantdijk	131	van B/C naar A+/A++	De eerste woningen zijn opgeleverd en eind 2025 verwachten we heel het project op te leveren.
Kalsdonk	231	van E, F of G naar A	We starten medio 2025 met 231 woningen in fase 1 van de in totaal 992 woningen.
Burgemeester Freijterslaan	40 + 1	van gemiddeld D naar A	We verwachten in mei 2025 te starten en in het voorjaar van 2026 op te leveren.
Vrouwenhof	110	van gemiddeld D naar A	We starten naar verwachting in mei 2025 met de uitvoering en verwachten in juni 2026 op te leveren.

4.3 Inzet op bewustwording duurzaamheid en energieverbruik

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

Binnen samenwerkingsverband Lente zijn we gestart met Een goed gebruik, een project waarin we huurders gericht en beter informeren over het juiste gebruik van installaties. Medewerkers van de corporaties worden getraind om op een laagdrempelige manier een proactief en preventief gesprek met bewoners te voeren over het gezond houden van het binnenklimaat in de woning, zodat ze weten hoe ze energie en geld kunnen besparen door zo energiezuinig mogelijk te verwarmen, ventileren en koelen.

5. Wonen met zorg

De bevolking in ons werkgebied vergrijsst: meer ouderen, die bovendien steeds ouder worden. Zij kunnen te maken krijgen met mobiliteitsbeperkingen, specifieke zorgvragen of dementie. De verdubbeling van de zorgvraag de komende tien jaar in de ouderenzorg gaat naar verwachting gepaard met een afname van personele capaciteit. Ouderen blijven daardoor zo lang mogelijk zelfstandig thuis in de wijk wonen. Eenzaamheid en niet meer mee kunnen doen met de samenleving liggen op de loer. De wijkgemeenschap en het informele zorgnetwerk moeten een deel van de traditionele zorg vervangen.

Clustering is noodzakelijk om professionele zorg efficiënt te houden. Er is ook een groeiende instroom van mensen die vragen om zorg en/of begeleiding, zoals mensen die uitstromen uit de GGZ, maatschappelijke opvang, beschermd wonen en statushouders.

Strategisch doel waar we in 2024 aan hebben bijgedragen:

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

Onze droom voor de komende jaren:

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

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

5.1 Onze vastgoedrol

Om het langer zelfstandig in de wijk wonen mogelijk te maken, zetten we verschillende concepten in, waaronder geclusterd wonen en gemengd wonen. Door clustering van zorgvragers kan de professionele zorgverlening efficiënter worden georganiseerd. Bij gemengd wonen combineren we zorgvragers met zorgdragers, zodat er meer gezamenlijkheid en samenredzaamheid kan ontstaan.

Met nieuwbouw kunnen we geclusterd wonen vanaf de ontwerpfase inzetten, maar ook lenen een aantal bestaande woningen zich voor clustering van zorg. We voegen tot 2030 500 geclusterde woningen met levensloopgeschikte of verzorgd wonen-kwaliteit toe aan de voorraad en vullen dat per stad concreet in. We werken hiervoor nauw samen met Surplus, WijZijn, Thebe, Avoord en Groenhuysen. Momenteel is 24% van de woningvoorraad in Breda zorggeschikt. In Etten-Leur 13% (daar voegen we momenteel geen zorggeschikte woningen toe) en in Roosendaal 14%. Onze langjarige doelstelling is gemiddeld 20%.

Voor de doelgroep die uitstroomt uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang liggen er regionale afspraken over het aantal woningen dat met voorrang ter beschikking wordt gesteld (zie paragraaf 2.3). We gaan hierbij uit van evenredige verdeling over de regio en in de prestatieafspraken met de gemeenten maken we afspraken over het aantal woningen.

Breda

De regionale woonzorganalyse is het vertrekpunt voor de woonzorgafspraken en woonzorgvisie van Breda. Voor twee complexen werken we met Surplus aan het leveren van geclusterde VPT-zorg met afspraken over gemengd wonen, gestuurde instroom en ondersteuning door community building.

Voor de wijken Tuinzigt, Heuvel en Hoge Vucht geven we in samenwerking met deze partijen de dienstverlening rondom Langer thuis vorm. Dit gaat over doorstroming, signalering, samenwerking en mogelijk ook fysieke aanpassingen.

Qua nieuwbouw realiseren we in de komende jaren aan de Muizenberglaan 104 woningen inclusief een woonzorgconcept geclusterde VPT-zorg met een gemengd wonen-programma voor senioren in samenwerking met Surplus. Aan de Kangoeroestraat onderzoeken we mogelijkheden voor nieuwbouw in combinatie met een transformatie van de bestaande woonzorglocatie van Thebe.

Etten-Leur

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

We bekijken samen met de gemeente, Avoord en Surplus de mogelijkheid om een geclusterd wonen project op te starten in de bestaande bouw waar mensen met verschillende zorgvragen met elkaar kunnen wonen. We noemen dit Gewoon langer thuis. Ons is de vraag gesteld wat de ruimte is en welke ideeën we hebben als het gaat om gericht sturen op instroom om een bijdrage te kunnen leveren aan meer clustering van bewoners met een (toekomstige) zorgvraag, met de bedoeling om onze huurders meer garantie te geven op zorg nu en in de toekomst, en de zorg betaalbaar te maken en houden voor zorgleveranciers.

Roosendaal

In de prestatieafspraken met de gemeente stellen we de zorgbehoefte vast in relatie tot wonen. Samen met WijZijn, TWB, Groenhuysen en de gemeente maken we concrete afspraken over het bedienen van deze doelgroep.

In De Pastorie in Nispen hebben we na vertrek van verpleeghuisbewoners van Groenhuysen samen met de gemeente, TWB en WijZijn een nieuw woonconcept ontwikkeld. Levensloopbestendig wonen voor huurders met en zonder zorgvraag hebben we gecombineerd met inzet op het gebied van ondersteuning, zorg en ontmoeting.

In complex Watermolen gaan we starten met een pilot VPT. Ook zetten we ons in voor gemeenschapsvorming.

Van de 24 woningen aan de Jac. Vosstraat, die begin januari 2025 zijn opgeleverd, zijn 12 woningen op de begane grond zorggeschikt.

5.2 Onze dienstverleningsrol

Vanuit onze dienstverleningsrol zijn we in principe primair signalerend. Als dat nodig is, stappen we naar voren, zeker in het geval van escalatie. We zijn er ook voor de buurt en leefomgeving bij overlast en onbegrepen gedrag.

We zetten vooral in op community building. Daarmee willen we gemeenschapsvorming en samenredzaamheid van bewoners stimuleren en begeleiden. Om met een zorgvraag thuis te kunnen blijven wonen, is het nodig de rol van het buurtnetwerk te vergroten en verstevigen. Betrokken bureaus kunnen lichte zorgtaken overnemen en een rol spelen bij zorgalarmering.

Breda

In het gemengd woonproject Wonen Gageldonk huisvesten we spoedzoekers die anders dak- en thuisloos zouden zijn. Het is een tussenvoorziening waar gezinnen en alleenstaanden met en zonder hulpvraag twee jaar mogen wonen om te voorkomen dat ze in de opvang terecht komen. Ze worden begeleid door SMO, GGZ of Amarant. Bewoners helpen elkaar waar nodig en organiseren activiteiten.

In het project Waakvlam Gageldonk werken we met een kernteam van verschillende netwerkpartners samen. We delen signalen van bewoners met elkaar en bepalen of er een gezamenlijke strategie nodig is. We zetten ook community building in de straten en bepaalde complexen in.

Met Surplus zijn we een pilot van drie jaar gestart in complex Heksenwiel: Samen Thuis. We selecteren hier op basis van vitale senioren die iets willen betekenen voor een buur met een lichte zorgvraag. Via

zorgaanbieders zijn drie nieuwe bewoners geselecteerd op de bijdrage die zij aan het woonconcept gaan leveren.

Op initiatief van een bewoner is in 2023 een pilot in de Middellaan gestart ter versterking van de zelf- en samenredzaamheid op het complex. We faciliteren ontmoeting.

In Brabantpark sluiten we aan bij het project Brabantpark Eigenwijks. In het buurtje rondom de Kangaroestraat willen we naast transformatie en nieuwbouw een zorgzame buurt realiseren.

Binnen Thuis in de wijk hebben we afspraken met gemeenten en zorgpartijen gemaakt over de uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang voor de regio Breda en Etten-Leur. We werken hier met een Regionaal Transferpunt om iemand te laten uitstromen naar zijn gemeente van herkomst om zo de druk in de regio te verspreiden. Voor de regio Roosendaal en Bergen op Zoom werken we aan soortgelijke afspraken.

Samen met de gemeente Breda, Laurentius en WonenBredburg is het locatieonderzoek voor Skaeve Huse afgerond. Vooralsnog ziet het er niet naar uit dat de woonvorm op korte termijn gerealiseerd gaat worden.

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

Etten-Leur

Met de gemeente Etten-Leur, GGZ Bredburg en de HBV spannen we ons met het project Samen leven in de wijk in om de sociale inclusie in de wijken blijvend te bevorderen. Door voorlichting creëren we meer begrip voor mensen met onbegrepen gedrag. Zo zijn omwonenden beter in staat dit gedrag te plaatsen en hiermee om te gaan. Ook vergroten we de bekendheid van het meldpunt crisiszorg waar omwonenden hun zorgen kwijt kunnen.

Onder de noemer Zorgzame buurten zetten we samen met Avoord, Surplus en de gemeente in op conceptontwikkeling voor buurten waar bewoners naar elkaar omzien en elkaar helpen.

We zoeken verbinding met de pilot Heksenwiel in Breda.

Roosendaal

In De Pastorie in Nispen hebben we met de gemeente, TWB en WijZijn een woonconcept voor senioren met en zonder zorgvraag ontwikkeld. Bewoners zijn en worden persoonlijk benaderd en aangemoedigd open te staan voor contact en wederzijdse steun. De twee kleinere appartementen verhuren we aan jongere mensen die bewust kiezen voor een bijdrage aan de gemeenschap. In De Pastorie bevindt zich een indicatieloze dagbesteding.

Eind 2024 zijn de huurovereenkomsten in complex Watermolen met Groenhuysen als verhuurder overgezet naar Alwel. Ter vervanging van de dienstverlening van Groenhuysen, onder andere huismeesterdiensten, werkt ons gebiedsteam samen met Inwonersondersteuning Roosendaal en het Voor Elkaar-team van WijZijn. Vrijwilligers gaan bij bewoners langs om hulp te bieden of om hen aan elkaar te koppelen ter ondersteuning.

6. Veerkrachtige wijken

Een leefbare wijk of buurt is een plek waar mensen graag wonen, werken en recreëren. Sociale samenhang en participatie worden er gestimuleerd. Steeds meer mensen beoordelen hun leefomgeving als goed tot uitstekend, en minder mensen als zwak tot onvoldoende. Een aantal van de meest kwetsbare wijken raakt echter steeds verder achterop door een concentratie en opstapeling van problemen op het gebied van onderwijs, werkloosheid, armoede, gezondheid, kwaliteit van woon- en leefomgeving, veiligheid en georganiseerde en ondermijnende criminaliteit. In Breda en Roosendaal hebben we dit type wijken.

We voorzien de komende jaren nog veel druk van (bijzondere) doelgroepen op dezelfde goedkopere woningvoorraad. We willen niet dat dat tot verdere concentratie in de wijken leidt. We zoeken manieren om de meest kwetsbare wijken op dit gebied te ontlasten.

De ontwikkelingen in een aantal wijken in Breda en Roosendaal hebben ertoe geleid dat beide steden voor deze wijken zijn opgenomen in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.

Strategisch doel waar we in 2024 aan hebben bijgedragen:

We gaan voor een langjarige wijkaanpak met partners om wijken in de 'vooruit' te krijgen.

Onze droom voor de komende jaren:

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

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

6.1 Samen aan de slag in de wijken voor meer veerkracht

Veerkracht meten we aan de hand van de toe- of afname van kwetsbare bewoners in combinatie met leefbaarheidsproblematiek. Er zijn vier instrumenten om veerkracht te beïnvloeden: leefomgeving, sociale aanpak, programmering en herpositionering. In een veerkrachtige wijk is de samenredzaamheid van bewoners en instituties voldoende om mee te bewegen en verstoringen op te vangen.

We zien wijken waar de veerkracht ontbreekt. Dat zijn wijken met een grote instroom van kwetsbare mensen. Overlast en het gevoel van onveiligheid nemen hier toe. Gelukkig zien we ook wijken waar het goed gaat. In alle drie de steden hebben we een strategie op maat om langjarig kwetsbare wijken te verbeteren. Belangrijke ingrediënten zijn meer variatie in prijsklassen, sturen op woningtoewijzing, meer gevarieerde samenstelling van wijken, sociaal beheer en gemeenschapsvorming.

In het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid zijn landelijk 20 stedelijke gebieden benoemd als aandachtswijk. Breda Noord en Roosendaal zijn ook hierin opgenomen. De regio's krijgen extra aandacht en geld vanuit de overheid voor verschillende disciplines. Niet alleen voor bestaande programma's, maar ook op 'nieuwe' thema's als veiligheid, bijvoorbeeld Preventie met Gezag. In het programma wordt samengewerkt met BZK, OCW, SZW en VWS, gemeenten en lokale partners zoals scholen, corporaties, politie en zorg- en welzijnsinstellingen.

Verbeter Breda

Verbeter Breda biedt een integrale en structurele wijkaanpak van zo'n 15 à 20 jaar voor de Bredase wijken. De doelstellingen vanuit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid zijn hierin opgenomen. Onze focus ligt vooral op Hoge Vucht, Schorsmolen, Fellenoord, Haagse Beemden en Tuinzigt, waarbij de prioriteit op Hoge Vucht ligt.

Samen met partners en bewoners hebben we in Verbeter Breda doelen opgesteld voor onder andere Hoge Vucht. Hier werken we met één team Hoge Vucht organisatieoverstijgend en met netwerkpartners

samen, en stemmen onze projecten in de wijk af. We richten ons op het bevorderen van een meer gevarieerde instroom waarbij we vanaf 2025 voor 75% van de woningen in Hoge Vucht de huurprijs niet meer verlagen. Ook pakken we de verloedering aan, stimuleren we ontmoeting, ontwikkelen we nieuwe woonconcepten en bouwen we verder aan het team.

Met Verbeter Breda kunnen we grote stappen zetten op het gebied van het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in de aandachtswijken. We maken langjarige afspraken en staan voor gelijke kansen voor alle inwoners op een goede woonruimte in een fijne buurt.

Etten-Leur

Etten-Leur is een veerkrachtige gemeente. De samenstelling van de wijken is diverser dan in Breda en Roosendaal. Dat betekent dat in Etten-Leur de meeste wijken de wat kwetsbaardere bewoners al vrij goed kunnen opvangen. Wel zien we dat de veerkracht afneemt. Er komen steeds meer bewoners met een ondersteuningsvraag in onze woningen wonen. Maar de belangrijkste reden dat de veerkracht afneemt is dat bewoners steeds vaker overlast en een gevoel van onveiligheid ervaren.

We sturen samen met de gemeente, de HBV en SMO op sociale samenhang en inclusie, en het tegengaan van overlast en onveiligheidsgevoelens. Onze focus om de veerkracht te verbeteren en/of te behouden ligt de komende jaren op de wijken Noord, Grauwe Polder en Centrum West. Om meer tolerantie voor mensen die net even anders zijn of anders reageren te verhogen, werken we samen met GGZ en de HBV aan Samenleven in de wijk. Samen met fysieke ingrepen en extra inzet op onveilige plekken hopen we dat het een groter gevoel van veiligheid gaat opleveren.

Voor Ons Roosendaal

Roosendaal kampt met grootstedelijke problemen. Bewoners voelen zich niet altijd veilig, ervaren kansenongelijkheid of missen de saamhorigheid in de wijk of buurt. Beschikbare hulp komt niet altijd bij de mensen terecht die dat het hardst nodig hebben. We zien die ontwikkelingen vooral terug in de wijken waar veel sociale huurwoningen staan.

Het programma Voor Ons Roosendaal is de lokale vertaling voor de komende 20 jaar van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. We zetten ons gezamenlijk in voor het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in met name Westrand, Kalsdonk, Langdonk, het oude centrum en Kroeven. Onze missie is dat iedereen kan leven en wonen in een mooie en veilige stad waar iedereen zich thuis voelt: met een zeker bestaan, in veilige buurten en met vertrouwen in de toekomst.

We hebben met alle partijen zes strategieën vastgesteld: vergroten perspectief op werk, wijkveiligheid, verstevigen van de gebiedsnetwerken, jeugd en veiligheid, en differentiëren en verduurzamen van de woningvoorraad. Binnen onze vestiging zetten we de strategie om naar concrete maatregelen die leidend zijn voor de inzet van onze gebiedsteams, verhuurteams en assetmanagement.

6.2 Woonfraude, ondermijning en veiligheid

Woonfraude en ondermijning

Een klein deel van onze woningen wordt misbruikt voor illegale activiteiten zoals productie, opslag en handel van drugs, safe house en prostitutie. Dit gaat in sommige gevallen gepaard met criminele of seksuele uitbuiting. We hanteren hierin een zero tolerance-beleid. Ook zien we dat woningen leeg staan of door anderen dan de hoofdhuurder bewoond worden. Door een gecombineerde aanpak met de gemeente en politie reageren we adequaat en snel op woonfraude.

We hebben ook steeds meer aandacht voor inschrijffraude. Bij deze vorm van fraude zien we dat inschrijfgegevens in Klik voor Wonen worden gemanipuleerd waardoor een woning onrechtmatig verkregen kan worden.

We hebben 240 nieuwe woonfraudedossiers aangemaakt. Dat is een stijging van 70% ten opzichte van 2023. We herkennen signalen van woonfraude steeds beter en registeren deze signalen consequent in onze systemen. Maar ook heeft deze stijging te maken met het feit dat gemeenten een actievere aanpak van prostitutie hanteren en er hierdoor meer casuïstiek onrechtmatig gebruik ontstaat.

Voor onze informatie zijn we deels afhankelijk van huurders en andere bewoners. Zij weten wat er speelt in hun straat of buurt. We verstevigen daarom niet alleen onze samenwerking met de gemeente en politie, maar ook met ons netwerk van bewoners.

Verdeeld over de drie vestigingen is 60% van de dossiers afkomstig van vestiging Roosendaal, 22% van vestiging Etten-Leur en 18% van vestiging Breda. Vestigingsoverstijgend zien we dat 12% tot 16% van deze dossiers te maken heeft met criminele activiteiten, prostitutie, dealen, drugspannen en hennep. In Roosendaal blijven we onveranderd meer en zwaardere zaken zien dan in Etten-Leur en Breda. De overige dossiers betreffen onrechtmatige bewoning. Deze dossiers hebben een langere doorlooptijd en zijn arbeidsintensief.



Veiligheid

Bewoners en medewerkers lopen steeds vaker tegen serieuze kwesties aan die de veiligheid in het gedrang brengen. We zien overlastgevend gedrag, gebruik van middelen zoals de harddrug flakka, en verbale en fysiek agressie. Ook waren er dit jaar meerdere explosies in ons werkgebied. Hierbij ontstond schade aan portieken, balkons en deuren. In een aantal gevallen was de verstoring van de openbare orde zo groot dat de gemeente overging tot het sluiten van desbetreffende woning.

We investeren in de samenwerking met gemeenten en de politie, maar ook met energieleveranciers om labs en andere vormen van criminaliteit in onze woningen te ontdekken en gezamenlijk aan te pakken.

6.3 Zeggenschap en participatie van bewoners

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

Breda

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

Op al onze complexen hebben we een sociaal beheerder. We zijn hiermee overal goed zichtbaar en benaderbaar.

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

In Hoge Vucht is één team Hoge Vucht doorgegaan met het betrekken van bewoners door diverse initiatieven te nemen rondom kennismaking met burens, bewoners en professionals. In de Middellaan (Schorsmolen) heeft een bewoner het initiatief genomen om de veerkracht in de buurt te versterken.

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

Etten-Leur

Participatie geven we op verschillende manieren vorm. Tijdens het voorbereiden van groot onderhoud betrekken we bewoners in een vroeg stadium en maken samen met hen de plannen concreet, zoals gebeurd is bij het onderhoudsproject Centrum West en de drie HAT-complexen in de wijk Grauwe Polder. Hier hebben we samen met bewoners en de HBV gekeken naar de mogelijkheden van renovatie en hen ook actief bevraagd op hun wensen. Deze aanpak is goed bevallen en zetten we door voor projecten in Banakkers en een ander project in Grauwe Polder.

Roosendaal

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

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

6.4 Onze activiteiten in de wijken

We blijven nadrukkelijk aandacht houden voor een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. We begeleiden bewoners in goed huurderschap, spreken hen aan op gedrag en treden op bij overlast. We zetten extra in op fysieke leefbaarheid, biodiversiteit en meer groen.

Breda

Hoge Vucht (Geeren Zuid, Biesdonk en Wisselaar)

In Hoge Vucht is de samenwerking met netwerkpartners en bewoners verder uitgebreid en verstevigd. Het aantal bewoners dat één team Hoge Vucht en het Buurtpunt fysiek en online weet te vinden is behoorlijk toegenomen. Het Buurtpunt, waar Alwel, WonenBreburch, Laurentius, de gemeente Breda en andere wijkorganisaties zoals Surplus, Zorg voor Elkaar Breda, de Nieuwe Veste en Energiebespaarcoaches samenwerken, is uitgegroeid tot een herkenbare plek in de wijk.

Eén team Hoge Vucht staat inmiddels als een huis. In dit team werken we organisatieoverstijgend samen. Vanuit de gemeente en Surplus is de intentie uitgesproken om bij het team aan te sluiten. We richten ons in dit team op het aanpakken van verloedering en stimuleren van ontmoeting.

Bewoners van complex Moerwijkzicht in Geeren Zuid hebben in 2024 samen met Alwel en Betrokken Ondernemers Breda een ontmoetingstuin gerealiseerd waar activiteiten plaatsvinden. Het initiatief Flatpreventie is verder uitgerold. We blijven ontmoeting stimuleren. Bewoners tonen steeds meer betrokkenheid.

Met bewoners kijken we terug op verschillende mooie resultaten, zoals een grote opruimactie en een geslaagde burendagactie. We hebben geëxperimenteerd met andere vormen van bewonersparticipatie, zoals een Smaaktafel en een wijkshow. De opbrengst vormt, samen met input uit andere wijkbijeenkomsten, de wijkagenda van 2025.

Fellenoord en Schorsmolen

Deze wijken vragen om intensief beheer. Bewoners in deze wijken hebben weinig vertrouwen in instanties, er heerst veel anonimiteit en de veerkracht staat onder druk.

Schorsmolen en Fellenoord hebben een erg stenig karakter, waardoor er hittestress ontstaat. Daarom zetten we in op vergroening. Vanuit het Buurtpunt aan de Fellenoordstraat hebben we verschillende acties gehouden rondom (zwerf)afval. De brandgangen zijn weer aangepakt.

Verder hebben we in Schorsmolen aan de Middellaan een ontmoetingsruimte gerealiseerd. Bewoners organiseren vanuit hier activiteiten. We blijven hier inzetten op ontmoeting en het laagdrempelig organiseren van zorg en hulpverlening. Ook is de corridor aan de Middellaan opnieuw aangelegd door de gemeente.

Haagpoort en Tuinzigt

Haagpoort is verdeeld in kleine, hechte gemeenschappen met een eigen karakter en onderlinge verschillen. We geven aandacht aan zorg- en overlastproblemen en de anonimiteit onder buurtbewoners. We hebben veel geïnvesteerd in het tegengaan van afvalproblematiek en vervuiling.

De sociale samenhang in Tuinzigt is sterk. Bewoners kijken naar elkaar om. Daartegenover staat dat mensen wantrouwend naar instanties zijn. In buurthuis De Nieuwe Meidoorn werken we samen met onze netwerkpartners zoals de gemeente, de twee andere Bredase woningcorporaties, Surplus en Zorg voor Elkaar. Het inloopsprekuur wordt goed bezocht.

We versterken de sociale cohesie en bevorderen de ontmoeting en verbinding in de wijk. Diverse initiatieven en projecten worden opgetuigd om buurtbewoners dichterbij elkaar te brengen. Een voorbeeld is het opknappen en herinrichten van het Frans Heijlaertsplein.

In Tuinzigt wonen relatief veel ouderen. We kijken daarom naar toegankelijkheid van woningen, doorstroombeleid, beschikbaarheid van zorg en ondersteuning, en sociale betrokkenheid.

Linie en Doornbos

We hebben uitvoering gegeven aan de tuinenpilot en het project Upsurge. Hiervoor is een uitruil van grond geweest tussen de gemeente en Alwel, zodat het mogelijk is voor bewoners om groene gevels aan te laten leggen.

Samen met bewoners en het VvE-bestuur hebben we extra ingezet op de leefbaarheid in het complex Klaverweide. Eind 2024 zijn de voorbereidingen getroffen voor het groot onderhoud. Bij alle projecten betrekken we de bewoners en zij bepalen de mate waarin en hoe ze willen participeren.

Samen met de gemeente Breda, Zorg voor Elkaar, Surplus en de Buurtsalon hebben we het afgelopen jaar de samenwerking verstevigd. We betrekken bewoners, vrijwilligers en stakeholders bij onze plannen, waaruit het vragenuurtje in de Buurtsalon is ontstaan. Met de Buurtsalon, die draait door inzet van professionals en vrijwilligers, hopen we een toekomstbestendige buurtplek te hebben gerealiseerd in Linie en Doornbos.

In 2024 is Eureka opgeleverd en is de eerste paal in de grond geslagen voor het project Klavers Janssen. Het project Harley heeft een iets langere aanloop dan verwacht. De voorbereiding op de sloop van Baliënhoek is goed verlopen, alle bewoners zijn uitverhuisd.

Kesteren en Gageldonk

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

Er is in Kesteren veel aandacht geweest voor het armoedevraagstuk en de schaamte die daar vaak bij hoort. We bieden administratieve hulp vanuit buurthuis De Sleutel en vragen actief wat mensen nodig hebben om uiteindelijk hulp te aanvaarden.

In de pilot gemengd wonen Gageldonk is duidelijk naar voren gekomen hoe waardevol het is om vroegtijdig te signaleren en in te zetten op community building. Daardoor zijn er escalaties voorkomen en zoeken bewoners elkaar vaker op.

Een continu aandachtspunt is het zwerfvuil, hierbij hebben we initiatieven van bewoners ondersteund.

Etten-Leur

Voor heel Etten-Leur zijn een aantal projecten en activiteiten in de wijken waaraan we een actieve bijdrage leveren. Het gaat om Bureau Buurtbemiddeling, Budgetcoaching, Schuldhulpverlening en Etten-Leurse Kracht (ELK). Deze projecten zijn gericht op maatwerksituaties voor inwoners van de gemeente Etten-Leur. ELK is er voor huurders die tussen wal en schip vallen en zorgt ervoor dat huurders niet extra in de financiële problemen komen.

In overleg met de gebiedsteams bekijken we waar we serviceonderhoud uitvoeren. We kijken in de woning de top 10 van onze meest voorkomende reparaties na. Iedere vijf jaar willen we op deze manier langskomen bij onze huurders. Dit wordt erg gewaardeerd. Bovendien hebben onze onderhoudsvakmannen een gesprek met de bewoners over de directe woonomgeving en over andere vragen die spelen.

Omdat woonfraude en ondermijning steeds meer aandacht vragen, lopen gebiedsteams samen met de wijkagent en de projectleider woonfraude en veiligheid regelmatig een wijkscouw voor meer bewustwording over deze problematiek.

Etten-Leur Noord

Met de gemeente Etten-Leur kijken we nadrukkelijk naar deze wijk om de veerkracht te vergroten. We hebben de bewoners van Etten-Leur Noord bevraagd wat zij belangrijk vinden in de wijk. We investeren hierbij gezamenlijk nog meer in het daadwerkelijk samenleven, bijvoorbeeld door het vergroten van kennis over mensen met andere gedrag, zoals mensen met dementie en met een psychische beperking.

Grauwe Polder

In de wijk Grauwe Polder hebben we de HAT-complexen grondig gerenoveerd. Deze ingrijpende renovatie was gericht op het verbeteren van de wooncomplexen, waaronder verduurzaming en het verhogen van de leefbaarheid in de wijk. Gezien de diversiteit en soms uitdagende omstandigheden van de bewoners in deze complexen was intensieve begeleiding gedurende dit proces erg belangrijk.

Centrum West

In Centrum West renoveren we in 2025 een groot aantal eengezinswoningen. We zijn met het participatietraject gestart, zodat huurders kunnen meebeslissen in bepaalde onderhoudskeuzes. Bij dit traject is ook de HBV betrokken.

Banakkers

In Banakkers zijn we gestart met de voorbereidingen voor het groot onderhoud. Via de meedenkgroep halen we met de gemeente aanvullende wensen van bewoners op.

Samen met omwonenden, de school en de gemeente hebben we een gemeenschappelijke tuin aangelegd. Bewoners en gemeente hebben hiervoor zelf budget georganiseerd via sponsoring. Omwonenden en kinderen van de school onderhouden de tuin, de laatste groep vanuit educatief oogpunt.

Roosendaal

Centrum

Samen met de gemeente en WijZijn hebben we maandelijks deelgenomen aan de Centrumtafel voor en met bewoners, en het gebiedsteam gaat een paar keer de straat op om met bewoners in gesprek te gaan. Voor onze woningen aan de Emmastraat, Wilhelminastraat, Mauritsstraat en Oliemolen zijn we gestart met de voorbereidingen op groot onderhoud.

De ontmoetingsruimte Parrotia heeft in de wintermaanden te kampen gehad met overlast. We hebben beveiliging ingezet.

In de Beneluxflat hebben we gesprekken gevoerd met jongere, nieuwe bewoners die zich in gaan spannen ter verbetering van de leefbaarheid.

Burgerhout

In de Bloemenflats hadden we overlast van bedwantsen. We hebben alle woningen laten inspecteren. Het bleef beperkt tot drie adressen, maar de bestrijding was zo ingrijpend dat de bewoners naar een andere woning moesten.

In één portiek in de Eikenlaan speelde veel problematiek achter de voordeur, vooral flakkagegebruikers die gebruik maakten van de algemene berging. Hun rommel structureel laten opruimen kostte veel tijd en energie.

De Josephwijk transformeert naar een mooie nieuwbouwwijk met steeds meer nieuwe bewoners. De eerste leefbaarheidsvraagstukken (en soms problemen) zijn daarmee ook opgedoken.

De Fatimawijk staat als veerkrachtige wijk te boek. Toch is ook dit een buurt waar wijkwerkers zien dat de problematiek groot en de meldingsbereidheid laag is. We zijn daarover met de gemeente, WijZijn en de politie met bewoners in gesprek gegaan.

Kalsdonk

Kalsdonk staat aan de vooravond van groot onderhoud aan ongeveer 1.000 woningen. Onderzoek naar mogelijkheden voor herstructurering is ook nog gaande. Met het oog op het verbeteren van de veerkracht zien we herstructurering als relevant instrument. De voorbereidingen en bewonersgesprekken voor de eerste fase van groot onderhoud waren dit jaar in volle gang.

In de omgeving van de Radarstraat en Televisiestraat hebben we met gemeente, WijZijn en Social Klus onze strijd tegen verloedering voortgezet. We hebben opruimacties georganiseerd en rondes gemaakt langs alle bewoners om ze goed te informeren over afval.

Met de gemeente en WijZijn overleggen we over sociale thema's zoals veiligheidsgevoel, een zeker bestaan en het werken aan een beter imago van de wijk, inclusief een aantal avondrondes door de wijk. De sociaal beheerder voerde samen met het Voor Elkaar team van WijZijn welkomstgesprekken met nieuwe huurders. We zien een toename van overlast zoals ondermijnende criminaliteit, flakkagegebruikers en stevige veiligheidsvraagstukken.

Westrand

De woningen aan de Jac. Vosstraat zijn begin 2025 opgeleverd en verhuurd. Er was grote belangstelling onder jongeren. Het komende jaar zetten we in op onderlinge saamhorigheid.

Het groot onderhoud van de Westpoort is in voorbereiding. Het blijkt niet makkelijk om bewoners hierbij te betrekken en te laten participeren voor de binnentuin en een gevelschildering. Voor de geplande nieuwbouw op het Permekeplein heeft de eerste bewonersbijeenkomst plaatsgevonden.

Ook is er extra aandacht voor vergroening. Er gaat structureel veel aandacht uit naar schoon, heel en veilig in de wijk. Met name in de Jan Vermeerlaan blijft dit een punt van aandacht. We zien daar naast verloedering ook een toename van criminaliteit en overlast.

Het gebiedsteam trekt er regelmatig op uit om bewoners op straat te ontmoeten. Zo bereiken we mensen die niet naar het spreekuur in het wijkhuis komen.

Tolberg

Het groot onderhoud aan 4@II in Bergrand is afgerond. Dit hebben we samen met de bewoners gevierd.

We hebben het omklappen van de woningen in complex De Watermolen voorbereid en informatieavonden gehouden voor de bewoners die nu nog bij Groenhuysen huren, maar overgaan naar Alwel.

Kroeven

In 2024 hebben we anti-inbraakmaatregelen getroffen om fietsendiefstal in algemene ruimtes van verschillende hoogbouwcomplexen tegen te gaan.

In de Kroevenflats zijn in samenwerking met WijZijn en de gemeente twee nieuwe bewonersinitiatieven ontstaan. Er zijn een jeu de boulesbaan en minibieb gerealiseerd. Verder zijn we ieder kwartaal met onze netwerkpartners in gesprek gegaan met bewoners van Kroeven.

De nieuwbouw van drie betaalbare appartementen aan de Genestetlaan is vertraagd en wordt naar verwachting in 2025 gerealiseerd. De huurders van Groenhuysen op het Landjuweel zijn dit jaar door Groenhuysen geïnformeerd over de herontwikkeling. In de loop van de komende vijf jaar gaan de woningen over naar Alwel.

Kortendijk

In het onderhouds- en verduurzamingstraject van de 145 woningen aan de Desmijn- en Diamantdijk is een meedenkgroep van bewoners aanwezig. Ze denken mee over het sociaal plan en het plan van aanpak voor de woningen. Er bleek meer dan voldoende draagvlak te zijn voor het plan. In augustus zijn we begonnen met de werkzaamheden. Na de uitvoering kunnen bewoners nog kiezen voor zonnepanelen.

Ook zijn we met partners in gesprek gegaan met bewoners over hun woonomgeving. In 2024 was dit voornamelijk op de locaties Dijkcentrum, Desmijndijk en de Flintdijk. De laatste twee locaties naar aanleiding van een incident of ervaren jongerenoverlast. Samen met de gemeente zijn hier vervolgens maatregelen op ingezet om dit te verbeteren.

Langdonk

Het onderhouds- en verduurzamingsproject aan 564 grondgebonden woningen verloopt goed. Dit jaar zijn de werkzaamheden aan drie pleinen van Elisadonk afgerond en is de laatste fase van 71 woningen opgestart. In iedere fase is een klankbordgroep van bewoners aanwezig. Ook hebben we een aantal opruimdagen georganiseerd.

Samen met de gemeente en een werkgroep van bewoners is een ontwerp tot stand gekomen voor de herinrichting van de openbare ruimte aan de Reginadonk.

Als pilot is een eengezinswoning aan de Agathadonk gesplitst. Halverwege 2024 zijn deze twee woningen verhuurd. We evalueren na een jaar. De 40 nieuwbouwwoningen aan de Flaviadonk zijn sinds december bewoond door spoedzoekers.

In 2024 zijn in Langdonk meerdere momenten georganiseerd om in gesprek te gaan met bewoners. Steeds meer bewoners weten ontmoetingscentrum De Broedplaats te vinden.

Dorpen

In Nispen hebben senioren in De Pastorie een mooie gemeenschap gevormd. De bewoners kijken naar elkaar om en organiseren allerlei activiteiten. In de gemeenschappelijke ruimte vindt de Stamtafel plaats.

In Heerle is er nog altijd geen duidelijkheid over de invulling van De Schalm. Samen met de gemeente pakken we dit in 2025 verder op.

7. Dienstverlening

De wensen en behoeften van bewoners veranderen en verschillen, daarin zien we uitersten. De een regelt het liefst alles zelf online, de ander heeft graag persoonlijk contact. Iedereen wil snel een juist antwoord of oplossing. De verwachtingen over service en kwaliteit nemen toe. We willen het graag goed doen en stellen de huurder centraal in de organisatie. Om dat te realiseren, brengen we de huurder en zijn behoefte, verwachting en waardering dichterbij onze medewerkers.

We leggen vast wat een bewoner van ons mag verwachten en wat ieders rol, taal en verantwoordelijkheid hierin is. We spreken dezelfde taal en hebben hetzelfde vertrekpunt. We kunnen niet alle wensen en verwachtingen realiseren. Ook daarin moeten we duidelijk zijn. Al blijft maatwerk natuurlijk mogelijk.

Strategisch doel waar we in 2024 aan hebben bijgedragen:

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

Onze droom voor de komende jaren:

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

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

7.1 Metingen waardering huurders

We leren onze huurders kennen door de inzet van tevredenheids- en klantenpanelonderzoeken. Maandelijks meten we de tevredenheid van onze huurders met het klanttevredenheidsonderzoek van Inceptivize. Data uit ons klantinformatiesysteem geven ons inzicht in de behoefte, verwachting en waardering van huurders. Ook zetten we digitale klantenpanels en luisterpanels in.

Via de Aedes Benchmark vergelijken we onze prestaties met andere corporaties in Nederland. Eén van deze prestatievelden is het huurdersoordeel waarop de tevredenheid van huurders gemeten wordt aan de hand van de onderdelen nieuwe huurders, reparaties en vertrokken huurders.

	totaalscore cijfer			sector 2024
	2024	2023	2022	
Algemene waardering	n/a	7,3 ▲	7,1 ▼	
Nieuwe huurders	7,9 ▲	7,6 ▲	7,5 ▼	7,8
Reparaties	7,8 ▲	7,4 ▼	7,7 ▼	7,9
Vertrokken huurders	7,6 ●	7,6 ▼	7,9 ▲	7,4
Onderhoud	7,4 ▲	7,2 ▼	7,3 ▼	

Voor 2024 streefden we in de Aedes Benchmark naar een B-score op het huurdersoordeel. De doelstelling voor het einde van onze ondernemingsplanperiode is een A-score. Het definitieve oordeel op de Aedes Benchmark in 2024 is een B op alle drie de onderdelen van het huurdersoordeel. De bijbehorende cijfers zijn gestegen en/of gelijk gebleven.

Uitgesplitst per vestiging zien de scores er zo uit:

	Breda				Etten-Leur			
	2024	2023 (jan-jul)	2023 (aug-dec)	2022	2024	2023 (jan-jul)	2023 (aug-dec)	2022
Algemene waardering	nb*	7,5 ▲		7,0	nb	7,5 ▲	nb	7,3
Nieuwe huurders	7,8 ▲	7,3 ▼	7,8 ▲	7,4	8 ▲	7,7 ▲	7,8 ▲	7,6
Reparaties	7,8 ●	7,8 ▲	7,6 ●	7,6	8 ●	8 ▲	7,8 ●	7,8
Vertrokken huurders	7,9 ▼	8,2 ▲	7,8 ▲	7,6	7,4 ▼	8,2 ▲	7,3 ▼	7,8
Onderhoud**	nb	7,3 ▼	nb	7,4	nb	7,9 ▲	nb	7,3

* = niet beschikbaar

** = we meten planmatig onderhoud op projectniveau en niet op vestigingsniveau

	Roosendaal			
	2024	2023 (jan-jul)	2023 (aug-dec)	2022
Algemene waardering	nb	7,5 ▲	nb	7,2
Nieuwe huurders	8 ●	8 ▲	7,7 ▲	7,5
Reparaties	7,8 ●	7,8 ▲	7,6 ▲	7,5
Vertrokken huurders	7,4 ▼	8,4 ▲	7,5 ▼	8,1
Onderhoud	nb	7,4 ▲	nb	7,2

7.2 Continu verbeteren klantdienstverlening

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

Alwel Stuert

Alle klantketens binnen onze interne klantketensturing Alwel Stuert zijn opgestart: nieuwbouw, renovatie en verduurzaming, woning zoeken, onderhoud, leefbaarheid, innen van huur en bewonerssignalen. In deze ketens staat de huurder centraal en werken we afdelingsoverstijgend om onze dienstverlening te verbeteren. Er liggen nog wel uitdagingen op het gebied van samenwerking, communicatie, implementatie van dashboards en KPI's, afstemming tussen afdelingen, en vergroten van betrokkenheid.

De waardering van huurders stijgt. Dat komt door de verbeteringen die we hebben uitgevoerd in de ketens, zoals het toegang geven van aannemers in de dashboards. Ook in algemene zin zien we de waardering stijgen. We willen bij minimaal 65% van de vragen, klachten en feedback van onze huurders binnen de afgesproken responstermijn van twee werkdagen reageren. Als we kijken naar deze termijn, dan wordt 65% van de vragen in 2024 door onze medewerkers op tijd beantwoord. We streven ernaar in 2025 75% van de vragen op tijd te beantwoorden.

Klantinzicht

Direct inzicht hebben in de waardering van onze klanten en daar meteen op kunnen handelen, is belangrijk. In 2024 hebben we continu en op verschillende manieren de waardering van onze bewoners gemeten. In 2025 verdiepen we de resultaten uit dit dashboard verder en vertalen we deze naar acties.

We werken aan het vergroten van het klantbewustzijn en de vertaling hiervan in de praktijk. Dit doen we door actief informatie op te halen bij onze huurders, maar ook door scholing en het ontwikkelen van persona's per doelgroep.

Onder andere naar aanleiding van het luisterpanel over reparaties hebben we concrete verbeteracties uitgevoerd: gerichter doorvragen aan de telefoon, verbeteringen op onze website en een nauwere samenwerking met onze aannemers. In algemene zin wordt het reparatieonderhoud positief beoordeeld. In een volgend luisterpanel gaan we aan de slag met het thema renovatie en verduurzaming samen met onze drie externe ketenpartners.

Digitaal klantenpanel

In ons digitaal huurderspanel vragen we huurders regelmatig om hun mening. De resultaten van het onderzoek delen we met onze medewerkers en gebruiken we om onze dienstverlening te verbeteren. Aan dit panel nemen ruim 1.900 huurders deel.

In 2024 hebben we verschillende onderzoeken uitgezet:

- onderzoeken voorafgaand aan groot onderhoud met energiebesparende maatregelen. Gevraagd is naar de woonkwaliteit en de wensen voor het onderhoud. De resultaten nemen we mee in onderhoudsprojecten.
- evaluatieonderzoek onder buitenlandse studenten over hun ervaringen met hun woonruimte en communicatie met Alwel. Op basis van de resultaten verbeteren we onze dienstverlening naar buitenlandse studenten.

Klik voor Wonen

Klik voor Wonen is een regionaal samenwerkingsverband voor woonruimteverdeling van verschillende corporaties: Alwel, WonenBregburg, Laurentius, Woonkwartier, Woonvizier, Thuisvester, Mooiland en zorgpartij Avoord. Ons online woonruimteverdeelsysteem loopt al jaren via Klik voor Wonen.

Klik voor Wonen is bijna volledig regionaal dekkend in West-Brabant en heeft een duidelijke en overzichtelijke website waarop ook informatie kan worden verkregen over de te verwachten woonlasten (huur, servicekosten en energiekosten) en huurtoeslag. We doen continu klantonderzoek onder woningzoekenden via Klik voor Wonen om onze dienstverlening hierop af te kunnen stemmen en te verbeteren.

7.3 Geschillen

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

Breda

De Stedelijke Geschillencommissie Breda heeft in 2024 in totaal 27 bezwaarschriften ontvangen. Hiervan zijn er in 2024 zeven stuks in behandeling genomen. Van de in totaal zeven behandelde klachten zijn er één gegrond en vier ongegrond verklaard. Eén klacht is na behandeling onderling

opgelost. Eén klacht heeft niet tot een uitspraak geleid in verband met persoonlijke omstandigheden van de klagende partij.

Van de 27 bezwaarschriften hadden vier bezwaarschriften betrekking op Alwel Breda. Eén hiervan is ongegrond verklaard. Er is één klacht niet ontvankelijk verklaard. Eén klacht is niet in behandeling genomen, omdat de klacht nog niet door Alwel was behandeld. Er is nog één klacht die bij het moment van het opstellen van dit verslag in behandeling is bij de commissie.

Etten-Leur

Er zijn in 2024 twee klachten aangemeld bij de Klachtencommissie Etten-Leur. Eén klacht is behandeld in een hoorzitting en daarna ongegrond verklaard. Eén klacht is teruggelegd bij Alwel en nog in behandeling.

Roosendaal

In 2024 zijn er bij de Regionale Geschillencommissie 21 klachten uit de regio behandeld. Vanuit Alwel zijn er in 2024 vier klachten aangemeld bij de commissie. Alle vier de klachten zijn nog in behandeling.

8. Organisatie

Dagelijks werken we met ongeveer 300 betrokken collega's aan goed wonen in onze wijken en buurten. We vinden dat we het verschil moeten durven maken: maatschappelijk ondernemen met lef.

De maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven waar we voor staan, zijn groot. Ook zien we dat de wereld om ons heen rap en onverwacht verandert. Zo versnelt de digitalisering, ligt de dreiging van de Europese aanbestedingsplicht op de loer en hebben we te maken met een krappe arbeidsmarkt. Het vraagt om doorontwikkeling van organisatie en medewerkers. Om onze medewerkers hierin te faciliteren, moet de basis voor de toekomst op orde zijn.

Strategisch doel waar we in 2024 aan hebben bijgedragen:

We willen duurzaam samen presteren.

Onze droom voor de komende jaren:

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

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

8.1 De basis voor de toekomst

Voor de toekomst hebben we bepaald welke ontwikkelingen we zien en besproken wat dat vraagt per functiegroep en individu. Er zijn vier hoofdthema's uitgekomen: weerbaarheid, ontwikkelgerichtheid, digitalisering, samenwerken en verbinden. We voeren gesprekken met alle medewerkers over hun ontwikkelingswensen en het perspectief van de leidinggevende over hoe dit in lijn ligt met het medewerkersprofiel van de toekomst.

We werken aan stabiliteit en integratie van onze bedrijfsinformatiesystemen. Veiligheid van informatie en systemen is op orde. We richten sturingsinformatie op de processen in om meer inzicht te krijgen en tijdig bij te kunnen sturen op resultaat. Ook geven we vorm aan het ontwikkelen van digitale vaardigheden van medewerkers.

We blijven in alle steden met onze kantoren op beeldbepalende plekken, waarbij we in 2025 zicht hebben op een nieuwe locatie voor de vestiging in Breda. In de vestigingen in Etten-Leur en Roosendaal gaan we verder met een optimalisatie van gebruik en inrichting in combinatie met onze uitgangspunten voor tijd- en plaatsonafhankelijk werken. In Roosendaal huisvesten we de Onderhoudsdienst begin 2025 in en naast ons kantoor aan de Laan van Brabant zodat we het samenwerken makkelijker maken.

8.2 Medewerkersonderzoek

Alle medewerkers zijn bevroegd over hoe betrokken en bevlogen ze zijn en hoe ze het werkgeverschap ervaren: 76% van de medewerkers heeft deelgenomen. Uit de rapportage blijkt dat de tevredenheid algemeen gewaardeerd wordt met een 8,2. Vooral de hoge betrokkenheid bij het eigen team en de organisatie, de inhoud van het werk en de sfeer worden gewaardeerd. Verbetering is gewenst op het gebied van communicatie, de werkdruk en de samenwerking tussen de teams.

8.3 Expeditie Loopbaan

Expeditie Loopbaan is een samenwerkingsverband tussen 33 corporaties in Noord-Brabant en heeft als doel medewerkers handvatten te geven, zodat zij zelf regie nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. Medewerkers kunnen gebruik maken van coaching, scholing, matching en

loopbaanonderzoeken. Medewerkers van Alwel weten de weg te vinden naar een (loopbaan)coach/matchmaker en nemen met regelmaat deel aan de workshops en trainingen.

8.4 Ziekteverzuim

Onze doelstelling was om voor 2024 op een maximum verzuimpercentage van 5,5% uit te komen. Dat is niet gelukt: het verzuimpercentage bedroeg 5,9%. Dat is een stijging ten opzichte van 2023 (5,5%). We blijven voortdurend in gesprek met de Arbodienst, leidinggevenden en medewerkers om het verzuim te laten dalen. Echter het langdurige verzuim neemt het grootste aandeel van het ziekteverzuim. Deels is dit te wijten aan ernstige ziektes onder medewerkers, maar ook aan factoren zoals werkdruk en privéomstandigheden.

We acteren preventief op verzuim door medewerkers bewust te maken van hun vitaliteit en hier eigenaarschap op te nemen. Ook faciliteren we een prettige werkplek. We zijn in 2023 gestart met een vitaliteitsbudget van € 250,- netto per jaar per medewerker en dat zetten we voort.

8.5 In- en uitdienst

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

We hebben in 2024 24 nieuwe medewerkers mogen verwelkomen. Dit is exclusief uitzendkrachten, inhuur of vakantiewerkers. 27 medewerkers zijn doorgestroomd binnen de organisatie en 31 medewerkers verlieten onze organisatie. Vier van hen gingen met (flex)pensioen.

Eind 2024 waren er 24 medewerkers 63 jaar of ouder. Hiervan maken negen medewerkers gebruik van het generatiepact.

9. Bedrijfsvoering

9.1 Inleiding

Samenvatting

Jaarresultaat

Over het boekjaar 2024 heeft Alwel een positief resultaat geboekt van € 245 miljoen (2023: -/- € 209 miljoen). Dit resultaat is voor het grootste deel toe te schrijven aan de positieve waardeontwikkeling van het vastgoed (€ 213 miljoen). De waarde van het bestaand bezit is in 2024 met € 285 miljoen (2023: -/- € 162 miljoen) toegenomen. Daarnaast heeft Alwel afboekingen gedaan en onrendabele toppen voorzien ter hoogte van € 72 miljoen (2023: € 67 miljoen) op het vastgoed in ontwikkeling (nieuwbouw) en de renovaties.

Dit gedeelte (€ 213 miljoen), de waardeontwikkeling, van het resultaat heeft betrekking op de waarde van het bezit (de woningen die worden verhuurd). Deze waardestijging wordt niet daadwerkelijk gerealiseerd, omdat Alwel niet voornemens is om haar vastgoed te verkopen. De stijging van de marktwaarde heeft geen direct effect op de operationele kasstroom van Alwel.

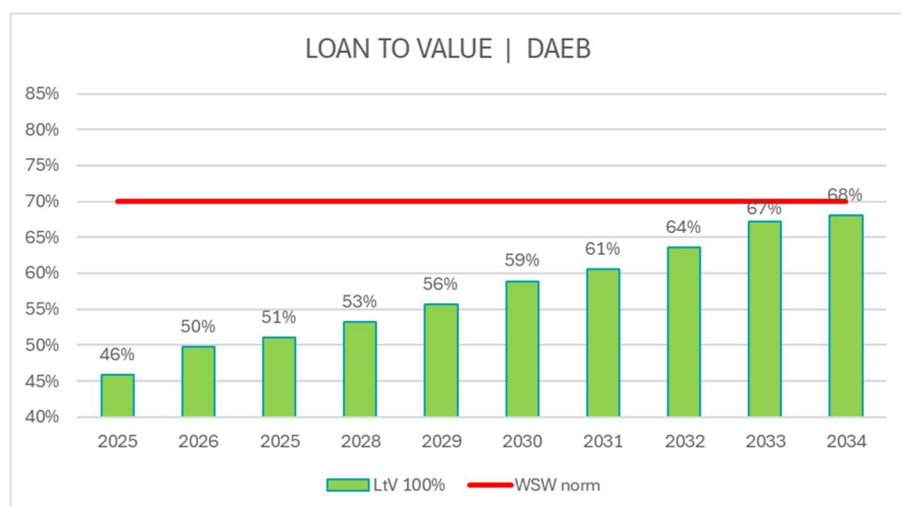
Investerings

Alwel staat er financieel goed voor. De kengetallen over het boekjaar 2024 voldoen zowel aan de interne als de externe norm. De komende jaren wordt er dan ook extra geïnvesteerd in betaalbaarheid/beschikbaarheid (nieuwbouw) en duurzaamheid (CO₂ neutraal).

Dit resulteert voor de jaren 2025 - 2029 in een gemiddelde kasstroom aan investeringen in nieuwbouw (DAEB en niet-DAEB) van € 471 miljoen (waarvan € 2,5 miljoen voor Alwel Diensten B.V.) per jaar. Dit is exclusief aankopen en renovaties. Voor het waarborgen van de financiële continuïteit wordt elk investeringsvoorstel getoetst aan het interne normenkader.

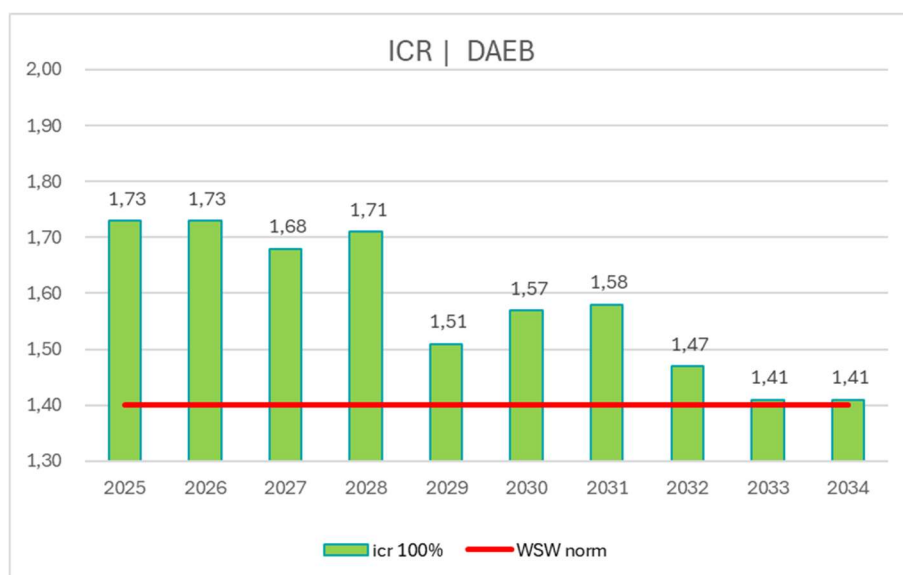
De LTV (DAEB) blijft de komende vijf jaar (= begroting) binnen de externe norm.

Tot en met 2034 blijft de LTV binnen de externe norm, zij het nipt. We volgen deze ontwikkeling nadrukkelijk de komende jaren, maar zien nog voldoende bijsturingsmaatregelen naar de toekomst toe (onder andere verhogen aantallen verkoop).



Bron: meerjarenbegroting 2025*

Voor 2024 voldoet de ICR (1,69) aan de externe norm (1,4). Ook de komende 5 jaar blijft de ICR (DAEB), op basis van de begroting 2025, binnen de externe norm.



Bron: meerjarenbegroting 2025*

*In april 2025 is in de voorjaarsnota 2025 een huurbevriezing aangekondigd voor 2025 en 2026. De meerjarenbegroting 2025 is opgesteld vóór de aangekondigde huurbevriezing. De impact hiervan wordt momenteel onderzocht en is nog niet duidelijk.

9.2 Jaarcijfers (geconsolideerd)

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

Kasstroomoverzicht

x € 1.000

	2024		2023	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	175.768		166.555	
Vergoedingen	11.302		11.803	
Overige bedrijfsontvangsten	1.378		545	
Ontvangen interest	1.327		31	
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>		189.775		178.934
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	22.050		19.722	
Onderhoudsuitgaven	67.495		69.595	
Overige bedrijfsuitgaven	34.370		25.781	
Betaalde interest	33.964		31.194	
Verhuurderheffing sector specifieke heffingen	438		1.425	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.068		939	
Vennootschapsbelasting	7.969		7.314	
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>		167.354		155.970
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		22.421		22.964
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	261		295	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	2.968		2.405	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	907		250	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>		4.136		2.950
Uitgaven				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	53.944		40.020	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	41.187		36.799	
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	30.190		3.562	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	767		837	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	9.320		2.245	
Investerings overig	1.773		1.369	
<i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>		137.181		84.832
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>		-133.045		-81.882
FVA				
Ontvangsten overig	632		0	
Uitgaven overig	0		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		632		0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-132.413		-81.882

	2024		2023	
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	116.927		154.200	
Nieuwe ongeborgde leningen	0		0	
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-14.388		-93.162	
Aflossing ongeborgde leningen	0		37	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		102.539		61.075
Mutatie van geldmiddelen		-7.453		2.157
Geldmiddelen per 1 januari		29.416		27.259
Geldmiddelen per 31 december		21.963		29.416

x € 1.000

	2024		2023	
Kasstroom uit operationele activiteiten	22.421		22.964	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-132.413		-81.882	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	102.539		61.075	
		-7.453		2.157

De afname van de kasstroom uit operationele activiteiten ad € 0,5 miljoen wordt veroorzaakt door:

- een toename van de operationele uitgaven ad € 11,3 miljoen. Dit is met name toe te wijzen aan een stijging van de overige bedrijfsuitgaven ad € 8,6 miljoen en € 2,3 miljoen meer uitgaven aan werknemers;
- een toename van de operationele ontvangsten met € 10,8 miljoen; dit zit voornamelijk in de post huurontvangsten (+ € 9,6 miljoen).

De kasstroom uit investeringsactiviteiten (per saldo een uitgave) is circa € 50 miljoen hoger. Deze toename is voornamelijk te verklaren door de activa-passiva transactie van Mooiland van circa € 25 miljoen in 2024.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten van circa € 103 miljoen bestaat vooral uit het aflossen van bestaande leningen ad € 14 miljoen en het aantrekken van nieuwe leningen van € 117 miljoen. De nieuwe financiering is exclusief een lening van circa € 16 miljoen die is overgenomen van Mooiland.

Prognose kasstroom 2025 – 2029

X € 1.000

	2025	2026	2027	2028	2029
Kasstroom uit operationele activiteiten	34.617	34.150	35.887	39.397	31.320
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	199.512	207.002	118.401	148.593	157.270
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	162.498	169.324	82.515	109.196	125.951
Toename geldmiddelen	-2.396	-3.528	0	0	0

De totale investeringskasstroom over de periode 2025 tot en met 2029 is € 831 miljoen.

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

In onderstaande tabel is de kasstroomrealisatie 2024 vergeleken met de in de begroting 2025 geprognoseerde kasstroom. De operationele kasstroom is in de begroting 2024 geprognoseerd op € 26,2 miljoen. De realisatie is € 22,4 miljoen. Naast deze vergelijking is het verwachte meerjarig kasstroomoverzicht vanuit de begroting 2024 van Stichting Alwel gepresenteerd. Hieruit blijkt een verwachte positieve ontwikkeling van de operationele kasstroom en de ICR.

x € 1.000 (betreffen enkelvoudige kasstromen i.t.t. kasstroomoverzicht dat geconsolideerd is weergegeven)

	Begroting	Realisatie	Begroting 2025			
	2024	2024	2025	2026	2027	2028
Kasstroom operationele activiteiten	26.193	22.797	34.150	35.887	39.397	31.320
ICR	1,81	1,69	1,91	1,79	1,74	1,75

Geconsolideerde resultatenrekening (categoriale model)

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

X € 1.000

	2024	2023
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	178.044	170.067
Vergoedingen	10.706	9.482
Netto verkoopresultaat	42	8
Wijziging onderhanden werk	-924	-541
Geactiveerde productie	2.396	2.148
Overige	2.619	2.424
TOTAAL BEDRIJFSOPBRENGSTEN	192.883	183.588
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	962	769
Overige waardeveranderingen	71.711	67.426
Personeelskosten	22.225	20.109
Lasten onderhoud	65.295	70.120
Leefbaarheid	1.378	1.169
Leveringen en diensten	11.520	9.776
Overige bedrijfslasten	21.215	20.820
TOTAAL BEDRIJFSLASTEN	194.306	190.189
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	284.464	-161.366
BEDRIJFSRESULTAAT	283.041	-167.967
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
Rentebaten	1.159	366
Rentelasten	-33.137	-30.753
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING	251.063	-198.354
Belastingen	-5.754	-10.459
Resultaat deelneming	33	37
JAARRESULTAAT	245.342	-208.776

Het bedrijfsresultaat in 2024 is € 283 miljoen positief. Dit is € 451 miljoen hoger dan in 2023. Het verschil wordt voornamelijk bepaald door:

- per saldo € 9,3 miljoen hogere bedrijfsopbrengsten, voornamelijk veroorzaakt door hogere huuropbrengsten van € 7,9 miljoen;
- hogere bedrijfslasten, negatief effect ad € 4,1 miljoen, dit wordt voornamelijk veroorzaakt door:
 - een toename van het aantal projecten leidt tot meer onrendabele toppen, negatief effect op post overige waardeveranderingen van € 4,3 miljoen
 - een toename van de personeelskosten van € 2,1 miljoen als gevolg van uitbreiding van het personeelsbestand, een CAO loonsverhoging van 8% en een eindejaarsuitkering van 2%
 - lagere onderhoudslasten, positief effect van € 4,8 miljoen
 - hogere overige bedrijfslasten, negatief effect € 0,4 miljoen
- een waardestijging van het vastgoed (€ 285 miljoen stijging ten opzichte van 2023 € 161 miljoen waardedaling). Positief effect ad € 446 miljoen.

Geconsolideerde balans

X € 1.000

	31-12-2024		31-12-2023	
ACTIVA				
Immateriële vaste activa		807		809
Vastgoedbeleggingen:				
DAEB-vastgoed in exploitatie	3.628.978		3.276.632	
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	310.780		284.830	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	134.457		119.232	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.534		10.918	
		4.100.749		3.691.612
Materiële vaste activa		5.463		5.995
Financiële vaste activa		1.048		8.646
Voorraden		888		2.899
Vorderingen		24.135		7.069
Liquide middelen		21.962		29.416
TOTAAL ACTIVA		4.155.052		3.746.446
	31-12-2024		31-12-2023	
PASSIVA				
Eigen vermogen		2.765.383		2.520.041
Voorzieningen		104.843		72.228
Langlopende schulden:				
Leningen banken/overheid	1.098.830		982.013	
Verplichtingen inz. onroerende zaken VOV	126.348		112.777	
Overige schulden	80		106	
		1.225.258		1.094.896
Kortlopende schulden		59.568		59.281
TOTAAL PASSIVA		4.155.052		3.746.446

De solvabiliteit op basis van de marktwaardering (eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal) is 67% (2023: 67%). De solvabiliteit is nagenoeg gelijk gebleven. De stijging van het eigen vermogen (+10%) als gevolg van de waardestijging van het vastgoed wordt tenietgedaan door de stijging van de voorzieningen en langlopende leningen die Alwel heeft afgesloten bij banken/overheid (per saldo +14%).

9.3 Ontwikkeling activa

Mutatie vastgoed in exploitatie

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

X € 1.000

	DAEB- vastgoed in exploitatie	niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
	2024	2024	2024
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.657.705	232.541	1.890.246
Cumulatieve herwaarderingen	1.741.870	94.491	1.836.361
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-122.943	-42.202	-165.145
Boekwaarde per 1 januari	3.276.632	284.830	3.561.462
Mutaties:			
Investerings - aankopen	42.273	0	42.273
Investerings - oplevering nieuwbouw	26.394	150	26.544
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	44.471	354	44.825
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-227	-454	-681
Overboeking naar voorraden	-2.216	0	-2.216
Overboekingen van/naar verkopen onder voorwaarden	1.409	2.333	3.742
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-5.159	5.159	0
Aanpassing marktwaarde	245.432	18.569	264.001
Overige mutaties	-31	-161	-192
Totaal van de mutaties	352.346	25.950	378.296
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.785.151	238.727	2.023.878
Cumulatieve herwaarderingen	1.958.559	113.354	2.071.913
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-114.732	-41.301	-156.033
Boekwaarde 31 december	3.628.978	310.780	3.939.758

Mooiland

De 'investerings-aankopen' bestaan voornamelijk uit de overname van 293 sociale huurwoningen, 27 parkeerplaatsen en 2 overige ruimten van Mooiland, een woningcorporatie in de regio Noordoost-Brabant, in juni 2024. De overgenomen eenheden liggen in het werkgebied van Alwel.

Marktwaarde in verhuurde staat

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek met uitzondering van de vrijheidsgraden. De toegepaste vrijheidsgraden zijn vastgesteld in overleg met de externe taxateur. De totale waarde van de woningportefeuille (geconsolideerd) is met € 379 miljoen gestegen naar een waarde van € 3.940 miljoen. Dit betreft een waardestijging (inclusief aankopen en nieuwbouw) van ruim 10,6%.

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Stichting Alwel is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Alwel

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

In 2024 zijn enkele uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde aangepast. Ten opzichte van 2023 zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Er wordt een sociale, uniforme disconteringsvoet gehanteerd (2023: afhankelijk van regio, vermogensverhoudingen en specifieke risico's).
- De berekeningshorizon wordt gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde (2023: 15 jaar met een eindwaarde).
- De onderhoudslasten worden ingerekend op basis van een meerjarenonderhoudsbegroting (2023: onderhoudsnorm voor de gehele levensduur).
- De harde verplichtingen voor het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G worden opgenomen (2023: niet uitgewerkt).

De beleidswaarde ultimo 2024 (€ 2.412 miljoen) is € 437 miljoen hoger dan de beleidswaarde ultimo 2023, zoals vermeld in de jaarrekening 2023 (€ 1.975 miljoen). Het is praktisch niet mogelijk de beleidswaarde 2023 te bepalen op basis van de uitgangspunten 2024.

Herwaarderingsreserve

X € 1.000

	Totaal herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2024	1.871.862
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.062
Realisatie uit hoofde van sloop	-373
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	258.185
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-16.941
Herclassificaties / herkwalificaties	0
Overige mutaties	-2
Stand 31 december 2024	2.111.669

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

9.4 Ontwikkeling passiva

Eigen vermogenspositie

Het eigen vermogen per 31 december 2024 bedraagt € 2.765 miljoen (2023: € 2.520 miljoen) op basis van waardering op marktwaarde in verhuurde staat.

De toename van het eigen vermogen is toe te wijzen aan het resultaat over het boekjaar 2024 ad € 245 miljoen. Dit positieve resultaat is voor het grootste deel toe te schrijven aan de positieve waardeontwikkeling van het vastgoed (€ 213 miljoen).

De waarde van het bestaand bezit is in 2024 met € 285 miljoen toegenomen, daarnaast heeft Alwel afboekingen gedaan en onrendabele toppen voorzien ter hoogte van € 72 miljoen op het vastgoed in ontwikkeling.

Vreemd vermogenspositie

Eind 2024 heeft Alwel voor een bedrag van € 1.099 miljoen (31-12-2023: € 982 miljoen) aan langlopende financieringen opgenomen. Dit is exclusief het gedeelte van de langlopende leningen dat binnen één jaar afgelost moet worden (2024: € 22,5 miljoen; 2023: € 20,8 miljoen).

Alle leningen van Alwel (enkelvoudig) zijn geborgd door het WSW. Ook voor de toekomst streeft Alwel voor haar DAEB-activiteiten naar volledige borging van haar leningen door het WSW. Voor de niet-DAEB-projecten en nevenstructuur is Alwel voornemens om komende jaren niet-geborgde leningen aan te trekken. In 2024 is Alwel gestart met de voorbereidingen hiervoor.

9.5 Fiscale paragraaf

Vennootschapsbelasting

VPB lopend jaar (= 2024)

Alwel kent een positief fiscaal resultaat van (vooralsnog) € 24,9 miljoen. Bij de aangifte wordt deze uiteraard definitief bepaald. Alwel heeft ultimo 2024 geen compensabele verliezen meer. De acute VPB last over 2024 bedraagt € 6,4 miljoen.

In de bepaling van het positieve fiscale resultaat is meegenomen dat € 26,6 miljoen van de door Alwel betaalde rente niet in aftrek genomen kan worden als gevolg van ATAD. Hierdoor is Alwel over haar fiscale resultaat € 6,8 miljoen meer vennootschapsbelasting verschuldigd.

Vennootschapsbelasting voorgaande jaren

In de jaarrekening wordt elk jaar de acute VPB-last opgenomen. De daadwerkelijke aangifte kan afwijken, deze nagekomen bate/last nemen we op het moment dat de definitieve aangifte is ingediend. Voor de jaarrekening 2024 is een bedrag van € 15,4 miljoen verantwoord als nagekomen VPB bate, deze is als volgt opgebouwd:

x € 1.000

VPB bate 2018	2.968
VPB bate 2019	10.739
VPB bate 2020	1.375
VPB last 2021	-15
VPB last 2022	-1
VPB bate 2023	330
Belastingbate in de resultatenrekening VPB voorgaande jaren	15.396

De positieve aanzienlijke VPB correctie voorgaande jaren heeft grotendeels als oorzaak dat Alwel naar aanleiding van een bezwaar alsnog fiscaal een voorziening groot onderhoud mag vormen. Deze aanpassing is een tijdelijk verschil, vandaar dat hiervoor een belastinglatentie gevormd moet worden waardoor de uiteindelijke VPB baten voorgaande jaren aanzienlijk lager uitvalt.

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

Te vorderen vennootschapsbelasting	31-12-2024	
	x €1.000	x €1.000
Te vorderen vennootschapsbelasting voorgaande jaren		
Jaar 2018	3.072	
Jaar 2022	7	
Jaar 2023	529	
Afwikkeling bezwaarschrift 2018	15.052	
Totaal voorgaande jaren		18.660
Reeds betaald op voorlopige aanslag 2024	6.422	
Vennootschapsbelasting 2024	-6.697	
Over jaar 2024 nog te betalen		275
Totaal te vorderen		18.935

Belastinglatenties

Per saldo heeft Stichting Alwel een passieve belastinglatentie. Deze bedraagt € 7,1 miljoen en is opgenomen onder de voorzieningen. De latenties hebben verschillende ontstaansvormen.

De eerste latentie wordt gevormd over het verschil tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering van de leningen o/g. Fiscaal worden de leningen gewaardeerd tegen marktwaarde, commercieel worden de leningen tegen nominale waarde gewaardeerd. Hierdoor ontstaat er een actieve belastinglatentie. Per 31 december 2024 bedraagt deze actieve belastinglatentie € 940.878,-

De tweede latentie wordt gevormd voor het afschrijvingspotentieel. Fiscaal worden de afschrijvingen anders bepaald dan commercieel. Per 31 december 2024 bedraagt deze actieve latentie € 5.469.370,-. De laatste laten wordt gevormd omdat er fiscaal een onderhoudsvoorziening is gevormd. Per 31 december 2024 bedraagt deze passieve latentie € 13.507.731,-

Gevolgen resultatenrekening

In de resultatenrekening is een belastinglast van € 5,8 miljoen verantwoord. Deze is als volgt opgebouwd:

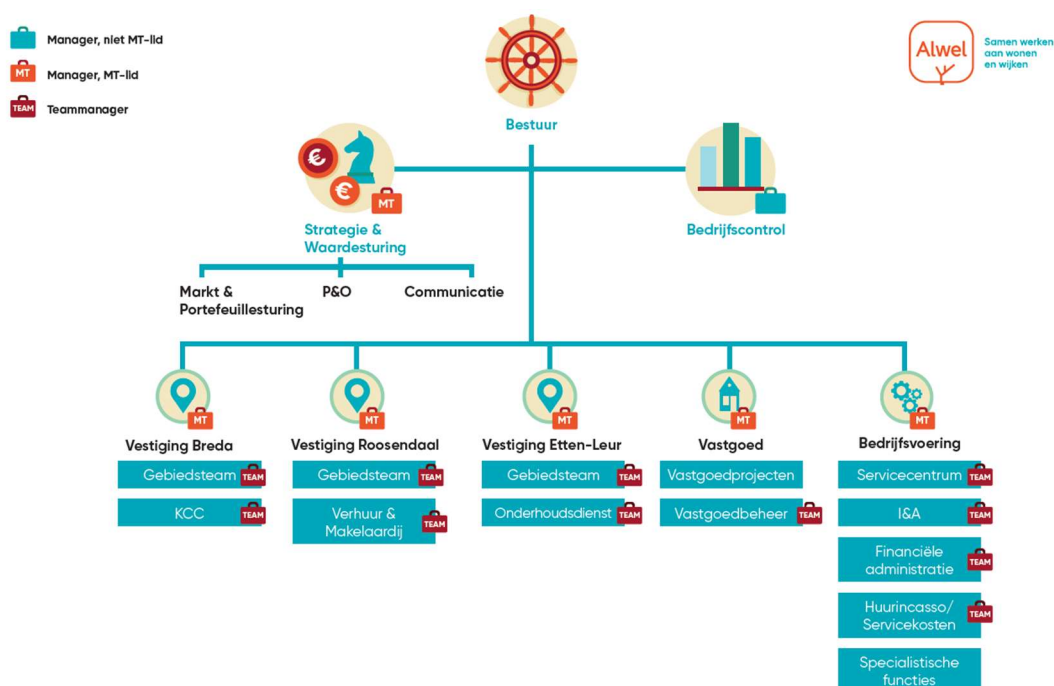
X € 1.000

Acute belastinglast 2024	6.421
Acute belastinglast voorgaande jaren (bate)	-15.396
Mutatie latenties (last)	14.729
Belastinglast in de resultatenrekening	5.754

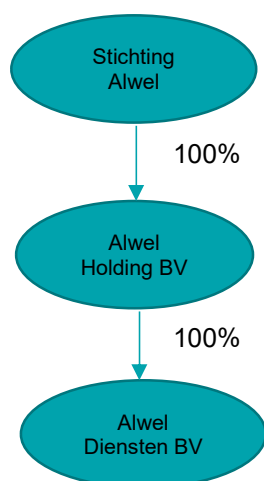
9.6 Organisatie

Organogram

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



De juridische structuur van Alwel kan als volgt worden weergegeven:



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

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

Kengetallen personeel

Er waren in 2024 gemiddeld 301 werknemers in dienst (2023: 294). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg gemiddeld in 2024 271 (2023: 264).

De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	2024	2023
Bestuur / Management	9	9
Exploitatie	180	177
Projectontwikkeling	13	12
Bedrijfsvoering	46	45
Strategie en Waardesturing	21	18
Control	2	3
Totaal FTE	271	264

In 2024 hadden we een gemiddeld verzuimpercentage van 6,0% (2023: 5,5%) waarvan het grootste deel in de categorie langdurig verzuim (> 42 dagen) viel.

9.7 Kengetallen

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2024	2023
1. Woningen/woongebouwen	22.956	22.453
2. Intramuraal	859	859
3. Kamer	457	460
4. Parkeergelegenheden	2.302	2.195
5. Maatschappelijk vastgoed	90	78
6. Bedrijfsruimte	130	134
7. Overige eenheden	64	66
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	26.858	26.245

Bedrijfsvoering	2024	2023
1. Personeelslasten per vhe	€ 828	€ 766
2. Beheerskosten per vhe (o.b.v. functionele indeling)	€ 765	€ 661
3. Netto operationele kasstroom per vhe	€ 835	€ 1.171
4. Rente per vhe	€1.191	€ 1.158
5. Huuropbrengsten per vhe	€ 6.629	€ 6.480
6. Aantal vhe's per medewerk(st)er	99	100
7. Rendement vreemd vermogen	3,08%	3,11%
8. Huurachterstand in % ultimo jaar	1,76%	1,83%
9. Huurderving in % jaarhuur	1,04%	1,18%

Kenmerken woningbezit in eigen beheer	2024	2023
1. Goedkope woningen	1.774	2.849
2. Betaalbare woningen	16.195	15.943
3. Bereikbare woningen	4.280	2.878
4. Vrije sector woningen	707	783
5. Huur per woning waarderingspunt	4,03	3,85
6. Huur in % maximaal	65,49%	65,33%
7. Woningwaarderingspunten per woning	158	152

Continuïteit en liquiditeit	2024	2023
1. Current ratio (vlottende activa t.o.v. schulden kort)	0,79	0,65
2. Solvabiliteit I (eigen vermogen t.o.v. balanstotaal)	66,67%	67,29%
3. Solvabiliteit II (eigen vermogen en voorziening t.o.v. balanstotaal)	69,03%	69,22%
4. Rentabiliteit totaal vermogen	6,76%	-4,73%
5. Rentabiliteit eigen vermogen	8,87%	-8,28%
6. Rentabiliteit vreemd vermogen	3,08%	3,11%
7. ICR	1,69	1,75
8. Loan to Value (marktwaarde)	28,2%	28,0%
9. Loan to Value DAEB beleidswaarde	47,5%	53,0%
10. Dekkingsratio	34,09%	33,50%
11. Onderpandsratio WSW	36,90%	36,29%

Balans en resultatenrekening per vhe	2024	2023
1. Eigen vermogen	€ 102.963	€ 96.020
2. Voorziening	€ 3.639	€ 2.752
3. Onderhoud	€ 2.431	€ 2.672
4. Leefbaarheid	€ 51	€ 52
5. Jaarresultaat	€ 9.135	€ -7.955
6. Huuropbrengst per maand	€ 552	€ 540
7. Schuldrest per woning	€ 48.846	€ 44.661
8. Schuldrest per woning gecorrigeerd met saldo liq. middelen	€ 47.889	€ 43.351
9. Schuldrest per vhe	€ 41.750	€ 38.209
10. Waarde per vhe	€ 146.688	€ 135.701



Samen werken aan
wonen en wijken

Stichting Alwel

Jaarrapport 2024

Jaarrekening en Overige gegevens

INHOUDSOPGAVE

Pagina

Geconsolideerde jaarrekening 2024	88
1. Geconsolideerde balans per 31 december 2024	89
2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2024	91
3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2024	92
4. Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2024	92
5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	94
6. Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen	136
Enkelvoudige jaarrekening 2024	149
7. Enkelvoudige balans per 31 december 2024	150
8. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024	152
9. Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	153
Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	169
WNT-Verantwoording 2024 Stichting Alwel	174
Overige gegevens	178

Geconsolideerde jaarrekening 2024

- Geconsolideerde balans per 31 december 2024
- Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2024
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2024
- Overzicht van het totaalresultaat van de rechtspersoon over 2024
- Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2024

(na resultaatbestemming)

		31 december 2024		31 december 2023	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Immateriële vaste activa					
Software (licenties)	1		807.062		809.477
Vastgoedbeleggingen					
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	3.628.978.213		3.276.631.569	
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	310.780.138		284.830.129	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	134.456.956		119.231.941	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.3	26.533.899		10.918.756	
Totaal van vastgoedbeleggingen			4.100.749.206		3.691.612.395
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3		5.462.517		5.994.513
Financiële vaste activa					
Andere deelnemingen	4.1	830.723		797.156	
Latente belastingvorderingen	4.2	-		7.631.494	
Overige vorderingen	4.3	217.400		217.400	
Totaal van financiële vaste activa			1.048.123		8.646.050
Totaal van vaste activa			4.108.066.908		3.707.062.435
Voorraden					
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.1	669.788		989.137	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	5.2	68.591		1.759.775	
Overige voorraden	5.3	150.000		150.000	
Totaal van voorraden			888.379		2.898.912
Vorderingen					
Huurdebiteuren	6.1	1.942.616		1.758.464	
Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen	6.2	-		221.189	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.3	18.934.525		2.000.489	
Overige vorderingen	6.4	437.907		115.879	
Overlopende activa	6.5	2.819.729		2.973.197	
Totaal van vorderingen			24.134.777		7.069.218
Liquide middelen	7		21.962.899		29.415.669
Totaal van vlottende activa			46.986.055		39.383.799
Totaal van activa			4.155.052.963		3.746.446.234

		31 december 2024		31 december 2023	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen			2.765.382.785		2.520.040.639
Voorzieningen	9				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings	9.1	96.222.464		70.898.917	
Latente belastingverplichtingen	9.2	7.097.483		-	
Overige voorzieningen	9.3	1.523.943		1.329.320	
Totaal van voorzieningen			104.843.890		72.228.237
Langlopende schulden	10				
Schulden aan overheid	10.1	25.178.381		37.813.114	
Schulden aan banken	10.2	1.073.651.456		944.200.256	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.3	126.347.922		112.776.540	
Overige schulden	10.4	79.530		106.313	
Totaal van langlopende schulden			1.225.257.289		1.094.896.223
Kortlopende schulden	11				
Schulden aan overheid	11.1	1.160.889		1.807.033	
Schulden aan banken	11.1	21.322.896		18.962.475	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	11.2	5.424.992		6.932.203	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	11.3	4.460.681		2.562.941	
Overlopende passiva	11.4	27.199.541		29.016.483	
Totaal van kortlopende schulden			59.568.999		59.281.135
Totaal van passiva			4.155.052.963		3.746.446.234

2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2024

		2024	2023
			€
Huuropbrengsten	12	178.044.185	170.066.885
Opbrengsten servicecontracten	13.1	10.334.024	8.283.512
Lasten servicecontracten	13.2	-11.150.356	-9.052.216
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-14.146.035	-12.131.577
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-73.642.199	-76.791.825
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-6.401.575	-5.820.205
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		83.038.044	74.554.574
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	17.1	926.341	249.722
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	17.2	-1.850.164	-791.086
Toegerekende organisatiekosten	17.3	-179.815	-169.026
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	-1.103.638	-710.390
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		317.622	554.852
Toegerekende organisatiekosten		-11.988	-12.061
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-276.022	-567.883
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	29.612	- 25.092
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	19.1	-71.710.841	-67.288.306
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	282.720.609	-162.667.247
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	1.743.853	1.301.572
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	212.753.621	-228.653.981
Opbrengst overige activiteiten	20.1	642.450	1.717.408
Kosten overige activiteiten	20.2	-828.802	-1.294.754
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	20	-186.352	422.654
Overige organisatiekosten	24	-6.808.303	-8.888.483
Kosten omtrent leefbaarheid	25	-4.682.073	-4.665.887
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	26.1	5.318	5.547
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	26.2	1.153.663	360.588
Rentelasten en soortgelijke kosten	26.3	-33.137.052	-30.752.900
Totaal van financiële baten en lasten	26	-31.978.071	-30.386.765
Totaal van resultaat voor belastingen		251.062.840	-198.353.370
Belastingen	27	-5.754.261	-10.459.139
Resultaat uit deelnemingen	28	33.567	36.993
Nettoresultaat na belastingen		245.342.146	-208.775.516

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2024

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

	2024		2023	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	175.768		166.555	
Vergoedingen	11.302		11.803	
Overige bedrijfsontvangsten	1.378		545	
Ontvangen interest	1.327		31	
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>		189.775		178.934
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-22.050		-19.722	
Onderhoudsuitgaven	-67.495		-69.595	
Overige bedrijfsuitgaven	-34.370		-25.781	
Betalde interest	-33.964		-31.194	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-438		-1.425	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.068		-939	
Vennootschapsbelasting	-7.969		-7.314	
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>		-167.354		-155.970
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		22.421		22.964
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	261		295	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.968		2.405	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	907		250	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>		4.136		2.950
Uitgaven				
Nieuwbouw huur	-53.944		-40.020	
Verbeteruitgaven	-41.187		-36.799	
Aankoop*	-30.190		-3.562	
Nieuwbouw verkoop	-767		-837	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-9.320		-2.245	
Investerings overig	-1.773		-1.369	
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>		-137.181		-84.832
<i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-133.045		-81.882
Financiële vaste activa				
Ontvangsten overig	632		-	
<i>Saldo van in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		632		-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-132.413		-81.882
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Nieuwe te borgen leningen	116.927		154.200	
Uitgaven				
Aflossing geborgde leningen	-14.388		-93.162	
Aflossing ongeborgde leningen	-		37	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		102.539		61.075
Toename (afname) van geldmiddelen		-7.453		2.157
Geldmiddelen aan het begin van de periode		29.416		27.259
Geldmiddelen aan het einde van de periode		21.963		29.416

(*) Hierin is opgenomen de activa-passiva transactie Mooiland, welke bestaat uit overname van vastgoed € 41,2 miljoen en overname van een lening van € 16,3 miljoen. Per saldo is een bedrag van € 24,9 miljoen betaald.

4. Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2024

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

5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Groepsverhoudingen

Stichting Alwel te Roosendaal staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen per 31 december 2024:

Geconsolideerde maatschappijen:

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

Niet-geconsolideerde maatschappijen:

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

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

De 50%-deelneming in Stadssingel B.V. te Breda is per 17 mei 2024 verkocht aan N.V. Stadsherstel Breda, tegen een verkoopprijs van € 200.000. Het negatieve verkoopresultaat van € 88.534 is het gevolg van het verschil tussen de boekwaarde van de deelneming en de lagere verkoopprijs van de aandelen. Dit verschil is in de winst-en-verliesrekening verantwoord als 'Overige waardeveranderingen'.

Overige verbindingen

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

- Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland te Eindhoven
- Stichting Klik voor Wonen te Breda
- Stichting Gezamenlijk Beheer WKO Klaver Jansen; Alwel Diensten B.V. is hiervan bestuurder

Fusies en overnames

In het jaar 2024 hebben er geen fusies en overnames plaatsgevonden.

Grondslagen voor de consolidatie

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

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

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

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

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

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

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

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

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

Oordelen en schattingen

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

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

Schattingswijzigingen

Beleidswaarde

In 2024 zijn enkele uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde aangepast. Ten opzichte van 2023 zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- er wordt een sociale, uniforme disconteringsvoet gehanteerd (2023: afhankelijk van regio, vermogensverhoudingen en specifieke risico's);
- de berekeningshorizon wordt gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde (2023: 15 jaar met een eindwaarde);
- de onderhoudslasten worden ingerekend op basis van een meerjarenonderhoudsbegroting (2023: onderhoudsnorm voor de gehele levensduur);
- de harde verplichtingen voor het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G worden opgenomen (2023: niet uitgewerkt).

De beleidswaarde ultimo 2024 (€ 2.412 miljoen) is € 437 miljoen hoger dan de beleidswaarde ultimo 2023, zoals vermeld in de jaarrekening 2023 (€ 1.975 miljoen). Het is praktisch niet mogelijk de beleidswaarde 2023 te bepalen op basis van de uitgangspunten 2024.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar, behoudens bovenstaande opmerking met betrekking tot de beleidswaarde.

Presentatiewijzigingen

In 2024 is de presentatie van de geactiveerde rentekosten gewijzigd van de post rentebaten naar de post rentelasten. Omwille van de vergelijkbaarheid zijn de 2023 cijfers aangepast. Dit resulteert in

lagere rentelasten in 2023 van € 970.890. De rentebaten over 2023 zijn met eenzelfde bedrag verlaagd.

Financiële instrumenten

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

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

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Stichting Alwel maakt gebruik van rentederivaten. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde. De 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.

Stichting Alwel past kostprijs hedge-accounting toe. Stichting Alwel zal geen nieuwe rentederivaten afsluiten. De bestaande rentederivaten en hedgerelaties zijn generiek gedocumenteerd. Stichting Alwel stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedgerelatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie. Indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie.

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Immateriële vaste activa

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

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

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

Complexindeling

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

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

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

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

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

Onderhoud

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

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

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

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

Verbetering

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

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

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

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

Ingrijpende verbouwing

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

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

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

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

Herwaarderingsreserve

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan op de waardepeildatum 31 december 2024 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Herclassificatie van vastgoed

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

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

Beleidswaarde

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 beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode.

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 (NB: zie 'schattingwijzigingen' voor de wijzigingen in 2024 ten opzichte van 2023), met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Alwel hanteert in haar beleid een streefhuur, waarbij de streefhuren zijn bepaald aan de hand van het tweehuren beleid: voor sociale huurwoningen tot € 879,66 is een huurprijs voor de primaire doelgroep én een huurprijs voor de secundaire doelgroep/middeninkomens bepaald.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Stichting Alwel hanteert hierbij dezelfde uitgangspunten als bij de marktwaarde.
5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,17%, voor niet-DAEB 4,70%).

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld, dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woon-gelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering.

Alwel heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2024	Ultimo 2023
Streefhuur van % van de maximaal redelijke huur	2 hurenbeleid	77%
Onderhoudsnorm	€ 3.737	€ 3.022
Beheerlasten	€ 859	€ 771
Marktdisconteringsvoet	n.v.t.	6,37%
Sociale disconteringsvoet	DAEB 4,17%	n.v.t.
	niet-DAEB 4,70%	

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling

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

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

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

Grondposities

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

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

3. Materiële vaste activa

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen (lagere marktwaarde). De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het eerste volle boekjaar vanaf moment van ingebruikneming. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven.

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

4. Financiële vaste activa

4.1 Andere deelnemingen

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

Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de groep in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de

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

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

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

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

4.2 Latente belastingvorderingen

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

4.3 Overige vorderingen

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

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

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

5.3 Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen betreft een ijzeren voorraad.

6. Vorderingen

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

7. Liquide middelen

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

8. Voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij de disconteringsvoet voor belastingen van 2,56% (2023: 2,48%) wordt gehanteerd die de actuele markttrente weergeeft.

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

8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd

tegen de contante waarde van de uitgaven, die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen, die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

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

8.2 Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Stichting Alwel per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn, die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het belastingtarief dat naar verwachting bij de afwikkeling van verschillen van toepassing zal zijn. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De latenties krijgen hierdoor, gezien het langlopend karakter, een meer realistische waarde. Als disconteringsvoet is de nettorente 2,46% (bruto 3,32% tegen een belastingtarief van 25,8%) gebruikt. Dit is de voor Stichting Alwel geldende gemiddelde rente van langlopende leningen onder aftrek van het toepasselijk belastingtarief.

8.3 Overige voorzieningen

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

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

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

9. Langlopende schulden

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

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

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

10. Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat

12. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed worden gegenereerd. De jaarlijkse huurverhoging van DAEB-vastgoed is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar bedroeg dit maximumpercentage 5,3% (2023: 3,1%). Voor niet-DAEB-vastgoed bedroeg de verhoging 5,5%.

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

13. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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

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

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

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

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

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

17. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

18. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

19. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

19.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

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

19.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

19.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

20. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

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

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

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

22. Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelslasten

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

23. Pensioenlasten

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

24. Overige organisatiekosten

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

25. Kosten omtrent leefbaarheid

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

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

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

26. Totaal van financiële baten en lasten

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

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

27. Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Aanvankelijk zijn afspraken hoe die belastingplicht door woningcorporaties moet worden ingevuld vastgelegd in VSO2. Alwel heeft die VSO2 ook ondertekend. Met ingang van 1 januari 2023 is VSO2 opgezegd door de belastingdienst.

Acute vennootschapsbelasting

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2024. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2024 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2024 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

28. Resultaat uit deelnemingen

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

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

29. Toerekening baten en lasten

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

Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen (inclusief direct opeisbare deposito's) en equivalenten van liquide middelen. Equivalenten van liquide middelen zijn zeer courante financiële activa die zonder beperkingen en eenvoudig zijn om te zetten in liquide middelen en waarvoor geen belangrijke risico's voor het optreden van waardeveranderingen bestaan. .

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

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

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

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

Uitgangspunten

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

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

Toelichting op onderscheiden posten van de geconsolideerde balans

1. Immateriële vaste activa

Een overzicht van de immateriële vaste activa is hierna opgenomen:

	Software
	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	919.458
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-109.981
Boekwaarde per 1 januari 2024	809.477
<i>Mutaties</i>	
Investerings	181.785
Buitengebruikstelling aanschafwaarde	-
Buitengebruikstelling afschrijvingen	-
Afschrijvingen	-184.200
Totaal mutaties 2024	-2.415
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.101.243
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-294.181
Boekwaarde per 31 december 2024	807.062

De investeringen bestaan uit uitgaven met betrekking tot software. De afschrijvingen zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur van 5 jaar.

2. Vastgoedbeleggingen

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

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.657.704.670	1.581.637.128	232.630.747	229.159.532
Cumulatieve herwaarderingen	1.741.870.134	1.912.305.907	94.401.709	102.988.544
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-122.943.235	-83.741.344	-42.202.327	-41.845.320
Boekwaarde per 1 januari	3.276.631.569	3.410.201.691	284.830.129	290.302.756
<i>Mutaties</i>				
Investerings - initiële verkrijgingen	42.273.671	578.324	-	-
Investerings - oplevering nieuwbouw	26.394.354	31.509.400	150.229	1.978.196
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	44.471.071	36.308.674	354.041	294.227
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-226.518	-	-454.534	-287.258
Overboekingen van/naar voorraden	-2.216.488	-1.199.318	-	-
Overboekingen van/naar vov	1.408.877	589.006	2.333.398	2.395.666
Overboekingen van/naar niet-DAEB-/DAEB vastgoed in exploitatie	-5.158.849	-563.573	5.158.849	563.573
Aanpassing marktwaarde	245.431.499	-201.201.470	18.568.594	-9.969.447
Overige mutaties	-30.973	408.835	-160.568	-447.582
Totaal mutaties	352.346.644	-133.570.122	25.950.009	-5.472.626

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.785.151.001	1.657.704.670	238.726.899	232.630.747
Cumulatieve herwaarderings	1.958.559.678	1.741.870.134	113.354.579	94.401.709
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-114.732.466	-122.943.235	-41.301.340	-42.202.327
Boekwaarde per 31 december	3.628.978.213	3.276.631.569	310.780.138	284.830.129

Investerings – initiële verkrijgingen

De initiële verkrijgingen bestaan voornamelijk uit de overname van 293 sociale woningen, 27 parkeerplaatsen en 2 overige ruimten van Mooiland, een woningcorporatie in de regio Noordoost-Brabant, in juni 2024. De aankoop van dit vastgoed is gegaan middels een taakoverdracht. Dit houdt in dat we naast het vastgoed ook een lening en 1 personeelslid hebben overgenomen. De Belastingdienst heeft goedkeuring verleend aan de taakoverdracht.

Marktwaarde

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

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

Uitgangspunten marktwaarde: vrijheidsgraden

Impact hantering vrijheidsgraden Full-waardering parkeren	Stichting Alwel		
	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt	nvt	nvt
Markthuurstijging	0,0%	0,0%	18,2%
Markthuur	€ 57	€ 15	€ 4.650
Exit Yield	6,8%	0,0%	7,8%
Leegwaardestijging	2,6%	0,0%	14,3%
Leegwaarde	€ 12.124	€ 2.500	€ 775.000
Disconteringsvoet	7,6%	5,0%	11,5%
Mutatie- en verkoopkans	9,5%	5,0%	16,8%
Onderhoud	€ 119	€ 54	€ 9.300
Technische splitsingskosten	nvt	nvt	nvt
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt
Erfpacht	nvt	nvt	nvt
Exploitatie scenario	doorexploiteren of uitponden		

Impact hantering vrijheidsgraden Full-waardering woningen	Stichting Alwel		
	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	€ 4,23	-€ 269,00	€ 217,50
Markthuurstijging	12,0%	-95,2%	236,9%
Markthuur	€ 949	€ 16	€ 1.693
Exit Yield	5,32%	-1,2%	19,5%
Leegwaardestijging	13,7%	-80,0%	92,4%
Leegwaarde	€ 270.083	€ 19.200	€ 664.800
Disconteringsvoet	7,7%	3,6%	16,5%
Mutatie- en verkoopkans	7,8%	4,0%	45,0%
Onderhoud	€ 1.270	€ 25	€ 2.658
Technische splitsingskosten	€ 25	€ 0	€ 251
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt
Erfpacht	€ 0,05	€ 0,00	€ 40,08
Exploitatie scenario	doorexploiteren of uitponden		

Impact hantering vrijheidsgraden Full-waardering woningen	Alwel Diensten B.V.		
	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt	nvt	nvt
Markthuurstijging	18,5%	17,1%	21,2%
Markthuur	€ 1.268	€ 1.229	€ 1.296
Exit Yield	5,3%	5,3%	5,3%
Leegwaardestijging	8,4%	8,1%	8,6%
Leegwaarde	€ 378.236	€ 353.885	€ 387.916
Disconteringsvoet	10,0%	10,0%	10,0%
Mutatie- en verkoopkans	12,0%	12,0%	12,0%
Onderhoud	€ 2.132	€ 2.132	€ 2.132
Technische splitsingskosten	nvt	nvt	nvt
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt
Erfpacht	0	0	0
Exploitatie scenario	uitponden		

Impact hantering vrijheidsgraden Full-waardering BOG	Stichting Alwel		
	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt	nvt	nvt
Markthuurstijging	-2,7%	-43,7%	36,5%
Markthuur	€ 90,04	€ 37,50	€ 157,50
Exit Yield	9,3%	6,1%	15,5%
Disconteringsvoet	8,1%	5,1%	11,2%
Onderhoud	€ 11,19	€ 4,81	€ 23,04
Technische splitsingskosten	nvt	nvt	nvt
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt
Erfpacht	nvt	nvt	nvt
Exploitatie scenario	doorexploiteren		

Impact hantering vrijheidsgraden Full-waardering BOG harde huren	Stichting Alwel		
	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt	nvt	nvt
Markthuurstijging	-1,4%	-4,2%	2,3%
Markthuur	€ 91,79	€ 57,50	€ 137,50
Exit Yield	7,1%	6,2%	8,7%
Disconteringsvoet	6,6%	5,4%	8,4%
Onderhoud	€ 10,95	€ 8,54	€ 14,26
Technische splitsingskosten	nvt	nvt	nvt
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt
Erfpacht	nvt	nvt	nvt
Exploitatie scenario	doorexploiteren		

Uitgangspunten marktwaarde: macro-economische parameters

Parameters woongelegenheden	Stichting Alwel				
	2025	2026	2027	2028	2029
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardestijging (Breda)	6,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Etten-Leur)	6,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Roosendaal)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (studenten)	6,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe- EGW	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe- MGW	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe- Studenteneenheid	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe- Zorgeenheid (extramuraal)	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Mutatieonderhoud per vhe- EGW	0	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per vhe- MGW	0	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per vhe- Studenteneenheid	0	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per vhe- Zorgeenheid (extramuraal)	0	0	0	0	0
Achterstalligonderhoud per vhe- EGW	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Achterstalligonderhoud per vhe- MGW	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				

Vervolg parameters woongelegenheden	Stichting Alwel				
	2025	2026	2027	2028	2029
Achterstallig onderhoud per vhe - Studenteneenheid	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 542,49	€ 557,14	€ 568,28	€ 579,65	€ 591,24
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 532,33	€ 546,70	€ 557,64	€ 568,79	€ 580,17
Beheerkosten per VHE - studenteneenheid	€ 501,88	€ 515,43	€ 525,74	€ 536,25	€ 546,98
Beheerkosten per VHE - zorgeenheid (extramuraal)	€ 490,61	€ 503,86	€ 513,93	€ 524,21	€ 534,70
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Breda	0,0564%	0,0564%	0,0564%	0,0564%	0,0564%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Etten Leur	0,0842%	0,0842%	0,0842%	0,0842%	0,0842%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Moerdijk	0,0743%	0,0743%	0,0743%	0,0743%	0,0743%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Roosendaal	0,0875%	0,0875%	0,0875%	0,0875%	0,0875%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Terheijden	0,0878%	0,0878%	0,0878%	0,0878%	0,0878%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurindex van de contracthuur van gereguleerde woningen vóór harmonisatie (laag segment)	6,60%	3,70%	3,20%	2,5%	2,50%
Huurindex van de contracthuur van gereguleerde woningen vóór harmonisatie (midden segment)	7,60%	4,20%	3,70%	3,00%	3,00%
Huurindex van de contracthuur van geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie (hoog segment)	4,60%	4,20%	3,70%	3,00%	3,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 643,99	€ 661,38	€ 674,61	€ 688,10	€ 701,86
Technische splitsingskosten te vermeerderen per eenheid gemeente Breda	€ 119,47	€ 122,70	€ 125,15	€ 127,65	€ 130,21
Technische splitsingskosten per eenheid overige gemeenten	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	Stichting Alwel				
	2025	2026	2027	2028	2029
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	Conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 14,89	€ 15,29	€ 15,60	€ 15,91	€ 16,23
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters parkeergelegenheden	Stichting Alwel				
	2025	2026	2027	2028	2029
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	€ 33,83	€ 34,74	€ 35,44	€ 36,15	€ 36,87
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 46,24	€ 47,49	€ 48,44	€ 49,41	€ 50,40
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 643,99	€ 661,38	€ 674,61	€ 688,10	€ 701,86
Technische splitsingskosten per eenheid	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Verkoopkosten per eenheid	€ 643,99	€ 661,38	€ 674,61	€ 688,10	€ 701,86
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van berekende waarde)	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	Stichting Alwel				
	2025	2026	2027	2028	2029
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	Conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en >25 jaar				
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO	€ 12,29	€ 12,62	€ 12,87	€ 13,13	€ 13,39
Mutatieonderhoud MOG per m2 BVO	€ 14,89	€ 15,29	€ 15,60	€ 15,91	€ 16,23
Mutatieonderhoud ZOG per m2 BVO	€ 14,89	€ 15,29	€ 15,60	€ 15,91	€ 16,23
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstalligonderhoud per vhe	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Beheerkosten- BOG (% van de markthuur)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten- MOG (% van de markthuur)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerkosten- ZOG (% van de markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Breda	0,2275%	0,2275%	0,2275%	0,2275%	0,2275%
Gemeentelijke OZB (& van de WOZ) Etten-Leur	0,1808%	0,1808%	0,1808%	0,1808%	0,1808%
Gemeentelijke OZB (& van de WOZ) Roosendaal	0,2087%	0,2087%	0,2087%	0,2087%	0,2087%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van berekende waarde)	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

Parameters woongelegenheden	Alwel Diensten B.V.				
	2025	2026	2027	2028	2029
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardestijging (Etten-Leur)	6,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe- MGW	Conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en >25 jaar				
Mutatieonderhoud per vhe- MGW	0	0	0	0	0
Achterstallig onderhoud per vhe- MGW	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten per vhe- MGW	€ 532,33	€ 546,70	€ 557,64	€ 568,79	€ 580,17
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Etten-Leur	0,0842%	0,0842%	0,0842%	0,0842%	0,0842%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurindex van de contracthuur van gereguleerde woningen vóór harmonisatie (laag segment)	6,60%	3,70%	3,20%	2,50%	2,50%
Huurindex van de contracthuur van gereguleerde woningen vóór harmonisatie (midden segment)	7,60%	4,20%	3,70%	3,00%	3,00%
Huurindex van de contracthuur van geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie	4,60%	4,20%	3,70%	3,00%	3,00%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatieleegstand-gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand-geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 643,99	€ 661,38	€ 674,61	€ 688,10	€ 701,86
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters.

Inschakeling taxateur

Eens in de drie jaar wordt het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Stichting Alwel en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Stichting Alwel heeft voor haar vastgoedbezit de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op

meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Tenslotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen. De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM- database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. In enkele gevallen acht de externe taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het handboek niet realistisch. In die gevallen is door de externe taxateur de exit yield zelf vastgesteld als vrijheidsgraad.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De externe taxateur is van mening dat de leegwaarde die tot stand komt op grond van de basisversie (en derhalve is afgeleid van de WOZ-waarden) onvoldoende recht doet aan de leegwaarde van de complexen. De leegwaarde wordt getoetst aan de transacties uit de NVM-database.

Tevens is de vrijheidsgraad "leegwaardestijging" toegepast. De interne taxateur van Stichting Alwel en de externe taxateur stellen de stijging vast, waarbij gebruik wordt gemaakt van statistische gegevens uit de NVM- database.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is gebaseerd op een verfijning van de opslagen-methodiek die gebruikt wordt in de basisversie uit het handboek. Door het verfijnen en toevoegen van een aantal opslagen kan meer differentiatie in de disconteringsvoet worden aangebracht.

Mutatie- en verkoopkans

De vrijheidsgraad "mutatiekans doorexploiteren" is toegepast. Door Stichting Alwel worden de mutaties jaarlijks vastgelegd, zodoende zijn langjarige gemiddelden beschikbaar. Om fluctuaties in de waarde te voorkomen op basis van de mutatiekans wordt gebruik gemaakt van 10 jaars-gemiddelden (voor zover beschikbaar). Tevens is de vrijheidsgraad "verkoopkans uitponden" toegepast. De hiervoor omschreven mutatiegraad wordt daarvoor als basis gebruikt. De uitpondsnelheid is daarbij op basis van (lokale) marktomstandigheden voorzien van een geschatte onder- en bovengrens.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De externe taxateur heeft daarbij gebruik gemaakt van de Vastgoedtaxatiewijzer voor wat betreft het instandhoudingsonderhoud. Mutatieonderhoud is bij woningen niet apart opgenomen in de DCF-berekening, want dit is onderdeel van het instandhoudingsonderhoud. In overleg met de externe taxateur zijn de normgetallen vastgesteld waarbij gekeken is naar het bezit.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald per locatie (gemeente/postcode), type en bouwjaar:

Type	Bouwjaar
Eengezinswoning	<1960
Meergezinswoning	1960-1969
Studenteneenheid	1970-1979
Zorgeenheid (extramuraal)	1980-1989
Bedrijfsonroerendgoed	1990-1999
Maatschappelijk onroerend goed	2000-2009
Parkeerplaats	2010-2022
Garagebox	2023-
Zorgvastgoed (intramuraal)	

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor het object aan de Pater Damiaanstraat in Roosendaal. De jaarlijkse erfpacht is opgenomen en in de uitpondvariant is de oppervlakte van het perceel vermenigvuldigd met een actuele (geschatte) grondwaarde. In het contract is niets opgenomen over een afkoop of een inflatieverhoging. In Breda zijn er tijdelijke woningen aan de Koraalstraat, Agaatstraat en Kesterenlaan, die op grond van de gemeente staan. Stichting Alwel heeft de grond in erfpacht, maar is er geen pacht voor verschuldigd.

Verkoopbeperking

In de gemeentes Breda en 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.

Schattingen

Inherent aan het maken van schattingen is dat er schattingonzekerheid bestaat. Een vuistregel binnen de vastgoedwereld is dat deze maximaal 10% boven en 10% onder de getaxeerde waarde ligt. Wanneer de daadwerkelijke marktwaarde bijvoorbeeld 5% afwijkt van de getaxeerde waarde dan betekent dit niet per definitie dat er sprake is van een 'fout'. De inschatting van de waarde is immers geen precieze waarde, omdat deze mede afhankelijk is van marktontwikkelingen en -inschattingen. Deze schattingonzekerheid is daarmee inherent aan het taxeren van vastgoed.

Herclassificatie

De ingerekende herclassificaties zijn als volgt (bedragen in duizenden euro's)

Herclassificatie verhuureenheden van niet-DAEB-vastgoed in exploitatie naar DAEB-vastgoed in exploitatie	
Aantal verhuureenheden	9
Boekwaarde/marktwaarde verhuureenheden	€ 1.901
Effect op toename herwaarderingsreserve	-
Effect op afname herwaarderingsreserve	€ 961
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	-
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	€ 46

Herclassificatie verhuureenheden van DAEB-vastgoed in exploitatie naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	
Aantal verhuureenheden	35
Boekwaarde/marktwaarde verhuureenheden	€ 7.659
Effect op toename herwaarderingsreserve	-
Effect op afname herwaarderingsreserve	€ 2.296
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	-
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	€ 159

Er zijn geen herclassificaties van niet-DAEB-vastgoed in exploitatie naar vastgoed verkocht onder voorwaarden.

Zekerheden en beperkingen

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting, gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen geldt. Deze obligoverplichting is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'. De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn circa 23.300 (2023: circa 23.000) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed zijn circa 3.500 (2023: circa 3.000) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 5,23 miljard (2023: € 5,21 miljard).

Beleidswaarde

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

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld, dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 2.200 miljoen (per 31 december 2023: € 1.776 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 212 miljoen (per 31 december 2023: € 199 miljoen). De beleidswaarde van niet-DAEB-vastgoed in exploitatie per 31 december 2024 is exclusief € 1 miljoen aan waardering van woningen onder de Koop Goedkoop regeling.

Sensitiviteitsanalyse

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

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x 1 miljoen)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 265 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 138 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 186 lager

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
	2024	2023
	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	79.829.230	79.600.322
Cumulatieve herwaarderingen	39.402.711	31.340.573
Boekwaarde per 1 januari	119.231.941	110.940.895
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	10.880.625	4.738.720
Desinvesterings	-5.241.083	-4.509.812
(Overige) waardeveranderingen	9.585.473	8.062.138
Totaal mutaties	15.225.015	8.291.047
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	85.468.772	79.829.230
Cumulatieve herwaarderingen	48.988.184	39.402.711
Boekwaarde per 31 december	134.456.956	119.231.941

Gedurende 2024 zijn 10 woningen (2023: 8) en 0 parkeerplaatsen (2023: 0) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn in 2024 30 woningen in ontwikkeling, welke onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht vallen, verkocht (2023: 10).

Investeringsen betreffen teruggekochte woningen. Desinvesteringen betreffen woningen die zijn verkocht of naar verhuur zijn gegaan.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2024 560 (2023: 543). Tevens zijn ultimo 2024 2 woningen opgenomen in de voorraad die bestemd zijn voor de verkoop onder voorwaarden (2023: 4).

2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	DAEB- vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Totaal vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie
	€	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	22.908.364	7.698.778	30.607.142
Herwaarderingen	-14.971.697	-4.716.689	-19.688.386
Boekwaarde per 1 januari 2024	7.936.667	2.982.089	10.918.756
<i>Mutaties</i>			
Investeringsen	50.258.878	16.163.314	66.422.192
Waardeverminderingen en terugnemings daarvan	-23.525.769	-736.696	-24.262.465
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-26.394.354	-150.229	-26.544.583
Totaal mutaties 2024	338.755	15.276.389	15.615.144
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	28.548.389	23.943.328	52.491.717
Cumulatieve herwaarderingen	-20.272.968	-5.684.850	-25.957.818
Boekwaarde per 31 december 2024	8.275.421	18.258.478	26.533.899

Geactiveerde bouwrente

In 2024 is voor een bedrag van € 1,7 miljoen (2023: € 1,0 miljoen) aan bouwrente geactiveerd. Voor de berekening van de te activeren rente is een rentevoet van 3,28% voor DAEB-projecten en 3,99% voor niet-DAEB projecten (2023: 3,32%) gehanteerd.

Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 81.131 (2023: € 81.131) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen, vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

3. Materiële vaste activa

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	2024	2023
	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	19.615.014	20.687.952
Cumulatieve herwaarderingen	-3.949.016	-4.239.893
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-9.671.486	-11.316.432
Boekwaarde per 1 januari	5.994.513	5.131.627
<i>Mutaties</i>		
Investerings	210.215	1.165.980
Buitengebruikstellingen	-	-2.238.918
Afschrijving buitengebruikstellingen	-	2.237.923
Desinvesteringen	-629.274	-
Afschrijving desinvesteringen	591.325	-
Herwaarderingen	120.524	290.878
Afschrijvingen	-824.786	-592.977
Totaal mutaties	-531.996	862.886
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	19.195.955	19.615.014
Cumulatieve herwaarderingen	-3.828.492	-3.949.016
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-9.904.946	-9.671.486
Boekwaarde per 31 december	5.462.517	5.994.513

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- grond en bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- automatisering: 3 jaar tot 10 jaar;
- bedrijfsauto's: 5 jaar;
- kantoorinventaris: 3 tot 16 jaar;
- kantoorgebouw (excl. grond): 25 tot 50 jaar.

Desinvesteringen

In 2023 is een deel van het wagenpark vervangen, waardoor Stichting Alwel leasecontracten heeft afgesloten voor de nieuwe wagens en de oude wagens in 2024 zijn verkocht. Het boekresultaat wat met deze transitie is gerealiseerd bedraagt € 47.650 en is ten gunste van het resultaat gebracht, onder de afschrijvingskosten.

Marktwaarde

Onroerende zaken worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde:

- Voor het kantoor in Roosendaal, Laan van Brabant 50, is de marktwaarde lager dan de historische kostprijs en bedraagt de marktwaarde € 1.971.207 (2023: € 2.127.989). De marktwaarde is dus met € 156.783 gedaald, terwijl de afschrijving € 277.307 bedroeg. Het verschil van € 120.524 is ten gunste van het resultaat gebracht, als waardeverandering.
- Voor een kantoor in Roosendaal, Laan van Brabant 36, is de marktwaarde in 2024 hoger dan de historische kostprijs en is de afwaardering nihil.
- Voor het kantoor en de loods Etten-Leur, Bredaseweg 1, is de marktwaarde in 2024 hoger dan de historische kostprijs en is de afwaardering nihil.

4. Financiële vaste activa

	Andere deelnemingen	Latente belastingvorderingen	Overige vorderingen	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2024	797.156	7.631.494	217.400	8.646.050
Mutatie lopend boekjaar	-	-1.221.246	-	-1.221.246
Opgenomen onder de latente belastingverplichtingen	-	-6.410.248	-	-6.410.248
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	33.567	-	-	33.567
Boekwaarde per 31 december 2024	830.723	-	217.400	1.048.123

4.1 Andere deelnemingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
N.V. Stadsherstel Breda te Breda (26,27%)	830.723	797.156

4.2 Latente belastingvorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Latentie leningen o/g	940.878	1.057.081
Latentie fiscaal afschrijvingspotentieel	5.469.370	6.574.413
	6.410.248	7.631.494
Af: waarvan opgenomen onder de latente belastingverplichtingen	-6.410.248	-
Boekwaarde per 31 december	-	7.631.494

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Verschil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend
	€	€	€	€	€	€	€
Leningen	-	4.290.954	4.290.954	1.107.066	940.878	133.482	807.396
Vastgoed in exploitatie	3.955.942.996	3.089.831.052	866.111.944	224.046.187	-	-	-
Vastgoed in exploitatie (afschrijvingspotentieel)	-	-	-	6.570.438	5.469.370	1.005.698	4.463.672
Nog in aftrek te nemen rente	-	127.102.925	127.102.925	32.792.555	-	-	-
					6.410.248	1.139.180	5.271.068

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Deze latenties zijn tegen contante waarde berekend met een disconteringsvoet van 2,46% (2023: 2,43%). Deze nettorente bestaat uit de voor Alwel geldende rente op langlopende leningen (3,32%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief van 25,8%.

De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen, tegen contante waarde, worden hierna toegelicht:

Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord van het verschil tussen de waardering die de Belastingdienst toepast (i.c. reële waarde) voor de op 1 januari 2008 bestaande leningen. Eind 2024 is dit verschil € 4,3 miljoen. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. Bij een disconteringsvoet van 2,46% (nettorente; 2023: 2,43%) bedraagt de contante waarde € 0,9 miljoen (2023: € 1,2 miljoen).

De nominale waarde van de belastinglatentie van dit verschil van € 4,3 miljoen bedraagt, tegen een tarief van 25,8%, € 1,1 miljoen. Verwacht wordt dat van de contant gewaarde latente belastingvordering op balansdatum een bedrag van € 0,113 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd. Vanwege het inzicht is dit deel in de balans tezamen met het langlopende deel gepresenteerd.

Belastinglatentie DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Eind 2024 is de commerciële waardering van het vastgoed in exploitatie € 866 miljoen hoger dan fiscaal (2023: € 604 miljoen).

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

We gaan er vanuit dat toekomstige verkoopresultaten jaarlijks aan de fiscale herinvesteringsreserve worden toegevoegd. Binnen de overzienbare termijn wordt hierover fiscaal niet afgerekend, waardoor de contante waarde van de verplichting tendeert naar nul.

De nominale waarde van de belastinglatentie van dit waarderingsverschil van € 866 miljoen bedraagt, tegen 25,8%, € 224 miljoen.

Belastinglatentie afschrijvingspotentieel

Op een deel van het vastgoedbezit kan Stichting Alwel fiscaal afschrijven. Hierdoor zal een deel van het hierboven beschreven waarderingsverschil de komende jaren tot afwikkeling komen. Daarom is voor de fiscale afschrijvingen ultimo 2024 een actieve latentie opgenomen. Dit geldt voor vastgoed in exploitatie waarbij ruimte is voor afschrijving op de fiscale boekwaarde tot aan commerciële waarde of de fiscale bodemwaarde. Hiervoor is tegen contante waarde een actieve latentie gevormd van € 5,5 miljoen (2023: € 6,6 miljoen).

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 6,6 miljoen. Verwacht wordt dat van de contant gewaardeerde latente belastingvordering op balansdatum een bedrag van € 1,0 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd. Vanwege het inzicht is dit deel in de balans tezamen met het langlopende deel gepresenteerd.

Rente-aftrekbeperking (ATAD)

In de fiscale wetgeving is een rente-aftrekbeperking ingevoerd. Als gevolg van deze wetgeving kan Stichting Alwel in 2024 € 26,7 miljoen van de door haar betaalde rente niet in aftrek brengen. Dit bedrag kan eventueel in een later jaar alsnog in aftrek worden gebracht, indien in dat jaar de betaalde rente niet in aftrek wordt gemaximeerd. De niet afgetrokken rente wordt niet in de tijd beperkt om alsnog tot verrekening te komen. Er is in eerste aanleg dus sprake van een (tijdelijk) verschil. Stichting Alwel houdt steeds nauwkeurig een fiscale meerjarenbegroting bij. De meest actuele meerjarenbegroting laat zien dat Stichting Alwel elk jaar beperkt wordt in de aftrekbare rente. Het beleid van Stichting Alwel is er ook op gericht om steeds zo veel mogelijk woningen te realiseren die voor de doelgroep beschikbaar zijn en zal daarvoor steeds, op vergelijkbare wijze als in het verleden, de komende jaren de benodigde financiering aantrekken. Een inhaal is derhalve niet aan de orde. Afwikkeling van het nu ontstane verschil is niet te verwachten. Voor Stichting Alwel leidt de nu niet afgetrokken rente tot een permanent verschil. Afwikkeling van het verschil ligt dusdanig ver in de toekomst dan ten minste gesteld kan worden dat contant making van dit verschil tendeert naar nihil.

De nominale waarde van de belastinglatentie van dit verschil van € 127,1 miljoen, voor de verschillen vanaf 2019, bedraagt, tegen een tarief van 25,8%, € 32,8 miljoen.

Alle belastinglatenties tezamen hebben een gemiddelde looptijd van 28 jaar (2023: 28 jaar).

4.3 Overige vorderingen

	2024	2023
	€	€
<i>Koopstart</i>		
Boekwaarde per 1 januari	217.400	217.400
Af: afname wegens verkoop	-	-
Boekwaarde per 31 december	217.400	217.400

In 2024 zijn 0 woningen verkocht (2023: 0). Ultimo 2024 is het aantal woningen met koopstart korting 5 (2023: 5 woningen).

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Kostprijs	669.788	989.137
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-	-
Totaal boekwaarde	669.788	989.137

Deze post bestaat uit opgeleverde, nog niet verkochte nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. Ultimo 2024 staan 2 woningen te koop (2023: 4 woningen). De verwachting is dat 2 woningen binnen een jaar worden verkocht.

5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Vervaardigingsprijs	68.591	1.759.775
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-	-
Totaal boekwaarde	68.591	1.759.775

5.3 Overige voorraden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige voorraden	150.000	150.000

De overige voorraden betreffen onderhoudsmaterialen van de onderhoudsdienst in de magazijnen en servicewagens.

6. Vorderingen

6.1 Huurdebiteuren

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Huurdebiteuren, zittende en vertrokken huurders	3.171.877	3.158.246
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-1.229.261	-1.399.782
Boekwaarde per 31 december	1.942.616	1.758.464

De totale huurachterstand over 2024 is gelijk aan 2023 en komt op 1,8%.

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.399.782	1.355.479
Dotatie ten laste van de exploitatie	361.804	803.234
Afgeboekte oninbare posten	-532.325	-758.931
Boekwaarde per 31 december	1.229.261	1.399.782

6.2 Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Lening Stadssingel B.V.	-	221.189

De lening aan Stadssingel B.V. is een lening inzake het pand de Olyton aan de Boschstraat in Breda. Deze lening is per 17 mei 2024, bij de verkoop van de aandelen door Alwel Holding B.V., afgelost.

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Vennootschapsbelasting	18.934.525	2.000.489

De te vorderen vennootschapsbelasting komt voort uit de volgende jaren:

Te vorderen vennootschapsbelasting (incl. rente)	31-12-2024		31-12-2023	
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Jaar 2018	3.072		3.072	
Jaar 2020	-		50	
Jaar 2022	7		-96	
Jaar 2023	529		-1.026	
Afwikkeling bezwaarschrift 2018	15.052		-	
Totaal voorgaande jaren		18.660		2.000
Vennootschapsbelasting 2024	6.422			
Reeds betaald op voorlopige aanslag 2024	-6.697			
Over jaar 2024 nog te vorderen		275		-
Totaal te vorderen		18.935		2.000

Eind 2024 heeft Alwel overeenstemming bereikt met de belastingdienst over de afwikkeling van het bezwaarschrift 2018. Naast de accordering van een toegepaste afwaardering (van € 3,072 miljoen) is ook ingestemd met de vorming van een fiscale voorziening groot onderhoud in 2018. Er is voor die vorming een vaststellingsovereenkomst opgesteld, waarin is bepaald dat 50% van de te vormen voorziening in 2018 gedoteerd mag worden. Onderdeel van de afspraak is dat de gevormde voorziening kan worden aangehouden totdat de Hoge Raad in een op dit moment door een andere corporatie gevoerde procedure heeft beslist. Door de vorming van de voorziening resulteert voor 2018 een negatief belastbaar bedrag en een teruggave van vennootschapsbelasting (die zich over meerdere jaren uitsmeert) van € 15,052 miljoen.

De aangifte vennootschapsbelasting 2023 is afgerond en ingediend en die leidt tot een teruggave van eerder betaalde belasting.

6.4 Overige vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige debiteuren	444.236	122.208
Voorziening wegens oninbaarheid	-6.329	-6.329
Totaal overige vorderingen	437.907	115.879

6.5 Overlopende activa

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Diversen	2.819.729	2.973.197

De overlopende activa bestaat vooral uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2025.

7. Liquide middelen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
ABN AMRO Bank N.V.	-	1.051
Coöperatieve Rabobank U.A.	21.962.899	29.414.618
Totaal liquide middelen	21.962.899	29.415.669

De gelden staan ter vrije beschikking van de groep. Door Rabobank zijn aan de groep rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 10,0 miljoen (looptijd voor onbepaalde tijd). Per balansdatum is binnen de rekening-courantfaciliteit € 3,8 miljoen (2023: € 0) opgenomen. De verschuldigde rente op deze faciliteiten bedraagt 1-mnd Euribor + 1,3%. De bereidstellingsprovisie is 30 basispunten op jaarbasis voor de rekening-courantfaciliteit bij Rabobank.

8. Groepsvermogen

Voor een toelichting op het groepsvermogen verwijzen wij naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans.

9. Voorzieningen

9.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	70.898.917	70.799.060
Dotaties	72.985.431	69.367.148
Oprenting en verandering disconteringsvoet	-1.385.401	-1.787.963
Onttrekkingen	-46.276.483	-67.479.328
Boekwaarde per 31 december	96.222.464	70.898.917

De looptijd van deze voorziening is als volgt:

- looptijd < 1 jaar € 37,4 miljoen
- looptijd > 1 jaar en < 5 jaar € 58,8 miljoen
- looptijd > 5 jaar € 0 miljoen

9.2 Latente belastingverplichtingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Latente belastingverplichtingen	13.507.731	-
Latente belastingvorderingen	-6.410.248	-
Boekwaarde per 31 december	7.097.483	-

Op basis van de richtlijnen voor de jaarverslaggeving zijn de latente belastingvorderingen en -verplichtingen gesaldeerd gepresenteerd.

Latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post latente belastingverplichtingen is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Dotaties	13.507.731	-
Oprenting en verandering disconteringsvoet	-	-
Onttrekkingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	13.507.731	-

De post latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. In 2024 heeft Alwel overeenstemming bereikt met de belastingdienst om alsnog in 2018 fiscaal een voorziening groot onderhoud te vormen. De overeenstemming is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst, welke een looptijd kent van 5 jaar. Basisafpraak is dat 50% van de totaal berekende voorziening met terugwerkende kracht gedoteerd mag worden. De aanvullende dotatie of vrijval is afhankelijk van de uitkomst van een procedure die op dit moment gevoerd wordt. Gedurende de looptijd van deze procedure blijft de voorziening gehandhaafd op 50%. Voor dit tijdelijke verschil is met ingang 2024 een latentie gevormd, die contant gewaardeerd wordt. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 15,3 miljoen.

Latente belastingvorderingen

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting in §4.2.

9.3 Overige voorzieningen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	752.067	738.955
Voorziening voor jubileumuitkeringen	771.876	590.365
Totaal overige voorzieningen	1.523.943	1.329.320

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	Boekwaarde per 1-1-2024	Dotatie	Onttrekking	Boekwaarde per 31-12-2024
	€	€	€	€
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	738.955	91.226	78.114	752.067
Voorziening voor jubileumuitkeringen	590.365	258.316	76.805	771.876
	1.329.320	349.542	154.919	1.523.943

De looptijd van de voorziening loopbaanontwikkelingsbudget is als volgt:

- looptijd < 5 jaar € 752.067

De periodieke toename/afname van de voorziening voor jubileumuitkeringen is gepresenteerd als een dotatie aan de voorziening. De looptijd van deze voorziening is als volgt:

- looptijd < 1 jaar € 55.310
- looptijd > 1 jaar en < 5 jaar € 324.189
- looptijd > 5 jaar € 392.377

10. Langlopende schulden

	Resterende looptijd > 5 jaar	Resterende looptijd 1-5 jaar	Langlopend deel	Aflossings- verplichting 2025
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	19.973.754	5.204.627	25.178.381	1.160.889
Schulden aan banken	960.758.108	112.893.348	1.073.651.456	21.322.896
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	126.347.922	-	126.347.922	-
Overige schulden	79.530	-	79.530	-
Totaal langlopende schulden	1.107.159.314	118.097.975	1.225.257.289	22.483.785

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichting voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten.

10.1 Schulden aan overheid

Het verloop van de post schulden aan overheid is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Schulden aan overheid	25.178.381	37.813.114
	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	39.620.147	41.357.198
Aflossingsverplichting lopend jaar	-1.807.033	-1.737.052
Langlopend deel per 1 januari	37.813.114	39.620.146
Boekwaarde per 1 januari	39.620.146	41.357.198
Aflossing	-13.280.876	-1.737.051
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.160.889	-1.807.033
Langlopend deel per 31 december	25.178.381	37.813.114

10.2 Schulden aan banken

Het verloop van de post schulden aan banken is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Schulden aan banken	1.073.651.456	944.200.256
	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	963.162.731	900.662.196
Aflossingsverplichting lopend jaar	-18.962.475	-11.471.048
Langlopend deel per 1 januari	942.200.256	889.191.148
	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	963.162.731	900.662.196
Bij: nieuwe leningen	132.622.520	154.200.000
Aflossing	-810.899	-91.699.465
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-21.322.896	-18.962.475
Langlopend deel per 31 december	1.073.651.456	944.200.256

De leningportefeuille ziet er in totaal, banken en overheid, als volgt uit:

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Schulden aan overheid, langlopend deel	25.178.381	37.813.114
Schulden aan overheid, aflossingsverplichting komend boekjaar	1.160.889	1.807.033
Schulden aan banken, langlopend deel	1.073.651.456	944.200.256
Schulden aan banken, aflossingsverplichting komend boekjaar	21.322.896	18.962.475
	1.121.313.622	1.002.782.878

Marktwaarde

De gehele leningportefeuille heeft ultimo 2024 een marktwaarde van € 1.339 miljoen (2023: € 1.189 miljoen). Voor verdere toelichting van de marktwaarde van de leningen verwijzen wij naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten.

Leningen overgenomen van andere woningcorporaties

Stichting Alwel heeft in 2021 deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 7,8 miljoen met een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 20 miljoen. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2024: 37 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

De aankoop van het vastgoed van Mooiland is gegaan middels een taakoverdracht. Dit houdt in dat we naast het vastgoed ook een lening hebben overgenomen. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde (€ 1,3 miljoen) valt over de resterende looptijd (ultimo 2024: 12 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Van de leningen overheid en banken is € 1.053 miljoen (2023: € 1.023 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Stichting Alwel zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 3,6 miljard (2023: € 3,4 miljard) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Rente- en kasstroomrisico

De leningenportefeuille is als volgt samengesteld:

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Vastrentende leningen	846.003	751.463
Variabelrentende leningen	47.000	56.000
Basisrenteleningen	215.700	215.700
Stand per 31 december	1.108.703	1.023.163

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van renteswaps, bedraagt 3,31 % (2023: 3,27%). Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van renteswaps, bedraagt 3,32 % (2023: 3,29%). De duration van de leningenportefeuille bedraagt 15,5 jaar (2023: 14,7 jaar). Voor verdere toelichting van het rente- en kasstroomrisico verwijzen wij naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten.

10.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	126.347.922	112.776.540

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van vastgoed en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	80.573.104	80.132.203
Vermeerderingen / verminderingen	32.203.436	25.726.755
Boekwaarde per 1 januari	112.776.540	105.858.958
<i>Mutaties</i>		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	10.880.625	4.738.720
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-4.973.402	-4.297.819
Waardeontwikkeling	7.664.159	6.476.681
Totaal mutaties	13.571.382	6.917.582
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	86.480.327	80.573.104
Vermeerderingen / verminderingen	39.867.595	32.203.436
Boekwaarde per 31 december	126.347.922	112.776.540

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 560 woningen (2023: 543) waarvan 301 huurwoningen uit bestaand bezit (2023: 302) en 259 nieuwbouw koopwoningen (2023: 241).

10.4 Overige schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Waarborgsommen	79.530	106.313

11. Kortlopende schulden

11.1 Schulden aan overheid en banken

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden aan overheid	1.160.889	1.807.033
Kortlopend deel van de langlopende schulden aan banken	21.322.896	18.962.475
Totaal schulden aan overheid en banken	22.483.785	20.769.508

11.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Crediteuren	5.424.992	6.932.203

11.3 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Omzetbelasting	3.506.846	1.941.293
Loonheffing, premies sociale verzekeringen en pensioenen	953.835	621.648
Totaal schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.460.681	2.562.941

11.4 Overlopende passiva

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Te betalen rente en bankkosten	16.806.064	14.709.250
Nog te ontvangen investeringsfacturen	2.060.377	1.435.995
Vooruitontvangen huren	1.697.382	1.493.825
Af te rekenen servicekosten	1.078.800	1.996.608
Reservering vakantiedagen	969.552	952.610
Nog te betalen kosten	4.587.366	8.428.195
Totaal overlopende passiva	27.199.541	29.016.483

De nog betalen kosten bevat voor ca. € 2,2 miljoen (2023: € 5 miljoen) aan nog te ontvangen facturen inzake dagelijks onderhoud. Eind 2023 was de reservering hoger, vanwege een incidentele achterstand in het verwerken van inkoopfacturen.

De af te rekenen servicekosten zijn lager doordat we eind 2023, incidenteel, een achterstand hadden in het opstellen van afrekeningen. Hierin zaten meer posten dan alleen het betreffende boekjaar, tot enkele jaren terug voor een enkel complex. Achteraf bleek dat een deel van deze oude jaren niet meer afgerekend konden worden en is de vordering afgeboekt ten laste van het resultaat.

Reservering voor claims inzake warmtewet

In 2024 hebben bewoners van een complex een bezwaar ingediend bij Alwel Diensten B.V.. Zij claimen dat zij het vastrecht voor warmte en koude onverschuldigd hebben betaald en verwijzen daarbij naar de uitspraak van de Hoge Raad van 21 januari 2022 (ECLI:NL:HR:2022:61). Naast deze bezwaarmakers zijn er meer contracten, voor andere complexen, die in dezelfde periode zijn afgesloten en waarvoor het Acantus-risico waarschijnlijk ook geldt. De beste inschatting voor het uit te keren bedrag komt op € 136.354 door Stichting Alwel. Hiervoor is een reservering opgenomen onder de Nog te betalen kosten. De komende periode vinden de gesprekken plaats met de bewoners over de inhoud van het schikkingsvoorstel.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van de groep, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt de groep tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijshedge-accounting toe. Het beleid van de groep is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico.

Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens de groep kunnen voldoen. De corporatie handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. De kredietwaardigheid van leveranciers van goederen en diensten wordt continu opgevraagd en periodiek geanalyseerd.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Stichting Alwel over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Om te waarborgen dat de groep aan haar verplichtingen kan voldoen zijn, naast het aantrekken van langlopende leningen, rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 50 miljoen (2023: € 50 miljoen). Hiervan is € 40 miljoen een roll-over lening en € 10 miljoen een rekening-courant krediet. Van de roll-over lening is op 31 december 2024 € 31 miljoen opgenomen (2023: € 8 miljoen). Van het rekening-courantkrediet is ultimo 2024 voor € 3,8 miljoen gebruikgemaakt (2023: € 0).

Valutarisico

Stichting Alwel loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Rente- en kasstroomrisico

Stichting Alwel loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt de groep het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen nieuwe financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Indien de marktrente met 1% zou stijgen zou de jaarlijkse rentelast van afgesloten variabele leningen met € 560 duizend stijgen. Echter ter compensatie zal de te ontvangen rente uit de rentederivaten, die verbonden zijn aan de variabele leningen met € 160 duizend stijgen. Alle overige leningen hebben een vaste rente voor een bepaalde looptijd en zijn voor de te betalen (jaarlijkse) rentelast niet gevoelig voor fluctuaties in markttrentes.

Voor nieuwe leningen zal een rentetarief op basis van de dan geldende marktrente vergoed moeten worden.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen korter durende periode. Aan het einde van deze periode voor de liquiditeitsopslag dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 6 en 31 basispunten. De variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) dragen een variabel rentepercentage gebaseerd op de Euribor met een gewogen gemiddelde opslag van 0,12%.

Renteprijsrisico's leningen overheid en banken

Ter beoordeling van het prijsrisico dat de groep loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

2024	Renteklasse (vastrentende leningen)						
Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	Totaal
1-5 jaar	54.951	10.000	45.000	10.000	-	-	119.951
6-10 jaar	55.000	12.144	83.120	10.000	-	-	160.264
11-15 jaar	77.000	5.000	40.000	10.000	-	-	132.000
16-20 jaar	10.995	113.000	19.940	-	-	-	143.935
> 20 jaar	143.567	239.800	146.032	-	1.059	-	530.458
	341.513	379.944	334.092	30.000	1.059	-	1.086.608

Bovenstaande bedragen zijn in duizenden euro's.

De effectieve rentevoet van de leningen bedraagt gemiddeld 3,32% (2023: 3,29%). De reële waarde van de leningen bedraagt € 1.339 miljoen (2023: € 1.184 miljoen). De koers van alle leningen bedraagt gemiddeld 117,69% (2023: 111,81%).

2023	Renteklasse (vastrentende leningen)						
Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	Totaal
1-5 jaar	58.500	15.000	55.229	-	-	-	128.729
6-10 jaar	21.589	5.000	84.438	20.000	-	-	131.027
11-15 jaar	73.000	12.356	15.000	13.451	-	-	113.807
16-20 jaar	39.965	38.000	29.940	-	-	-	107.905
> 20 jaar	143.567	198.500	146.032	-	1.105	-	489.204
	336.621	268.856	330.639	33.451	1.105	-	970.672

Bovenstaande bedragen zijn in duizenden euro's.

Rentekasstroomrisico's leningen overheid en banken

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep waarover rentekasstroomrisico wordt gelopen, luiden als volgt (in duizenden euro's):

2024	(variabele rentende leningen)						Gemiddeld gewogen effectieve rente
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	>5 jaar	
Financiële activa							
Bank	21.963	0	0	0	0	0	0%
Totaal	21.963	0	0	0	0	0	0%
Financiële passiva							
Leningen overheid	0	0	0	0	0	0	0%
Leningen banken	0	0	0	0	0	40.000	0%
Bruto positie	21.963	0	0	0	0	40.000	0%
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0	0	0	0%
Netto positie	21.963	0	0	0	0	40.000	0%

2023	(variabele rentende leningen)						Gemiddeld gewogen effectieve rente
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	>5 jaar	
Financiële activa							
Bank	29.416	0	0	0	0	0	0%
Totaal	29.416	0	0	0	0	0	0%
Financiële passiva							
Leningen overheid	0	0	0	0	0	0	0%
Leningen banken	0	0	0	0	0	40.000	0%
Bruto positie	29.416	0	0	0	0	40.000	0%
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0	0	0	0%
Netto positie	29.416	0	0	0	0	40.000	0%

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet wordt herzien binnen een jaar. De renteherzieningsdata van de variabel rentende lening en de renteswap(s) om deze variabele rente om te zetten naar vast, zijn afzonderlijk opgenomen. De andere financiële instrumenten van de groep zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Onderstaande vervalkalender geeft inzicht in de leningen met een looptijd > 1 jaar:

- 2033: roll-over lening FLEX.810 (€ 40 miljoen)

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en banken

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies (bedragen luiden in duizenden euro's):

	Jaar aflossingen	Eind aflossingen	Rente conversies
2025	2.096	20.000	92.200
2026	1.920	20.000	46.000
2027	1.977	40.500	0
2028	2.036	10.000	15.000

De looptijd van de leningen overheid en banken bedraagt gemiddeld 20,8 jaar (2023: 20,7 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de roll-over lening is gebaseerd op 1-weeks EURIBOR + opslag van 0,12%.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de

leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt van 0,06% tot en met 0,20%.

Marktrisico

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

Marktwaarde van de leningen

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt de groep het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

De marktwaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven (SWAP curve plus opslagen). De marktwaarde inclusief opgelopen rente ultimo 2024 bedraagt € 1.328 miljoen (2023: € 1.130 miljoen). De marktwaarde exclusief opgelopen rente bedraagt ultimo 2024 € 1.311 miljoen (2023: € 1.116 miljoen).

De marktwaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor plus opslagen. De marktwaarde van de basisrenteleningen is bepaald incl. opslag tot opslagherziening en vervolgens enkel de basisrente. De nominale waarde van de leningen bedraagt ultimo 2024 € 1.117 miljoen (2023: € 1.023 miljoen).

De marktwaarde van leningen met renteconversie is bepaald vanaf de rekendatum tot de renteconversie. De reële waarde van roll-over leningen is gelijk aan de nominale waarde. Indien de marktwaarde zou worden berekend exclusief de kredietopslag, dan bedraagt deze € 1.319 miljoen (2023: € 1.189 miljoen). De marktwaarde van de renteswaps is berekend tegen de ESTER-curve en is inclusief opgelopen rente € 4,1 miljoen (2023: € 4,0 miljoen).

De reële waarde van de financiële instrumenten van de groep luidt als volgt, in duizenden euro's:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023
In de balans opgenomen	€	€	€	€
Financiële activa:				
Vorderingen onder de financiële vaste activa (excl. derivaten)	-	-	-	-
Liquide middelen	21.963	29.416	21.963	29.416
Subtotaal	21.963	29.416	21.963	29.416
Financiële passiva:				
Langlopende schulden (excl. derivaten en agio)	1.086.608	970.670	1.289.302	1.163.477
Kortlopende schulden (excl. derivaten en agio)	22.096	20.493	22.096	20.493
Subtotaal	1.108.704	991.163	1.311.397	1.183.970

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

Financiële vaste activa

De reële waarde van de vorderingen onder de financiële vaste activa is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente van de swapcurve op basis van 6-maands Euribor (2023: op basis van 6-maands Euribor) rekening houdend met een voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende variabele marktrente.

6. Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Stichting Alwel heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. De omvang van de obligolening bedraagt 2,60% van de geborgde leningenportefeuille per einde voorgaand boekjaar. Voor Stichting Alwel komt dat overeen met een bedrag van ultimo 2024 € 27,4 miljoen (ultimo 2023: € 24,6 miljoen). Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Vereniging van eigenaren

Stichting Alwel is lid van verschillende verenigingen van eigenaren (VvE's). Zij betaalt bijdragen aan deze VvE's op grond waarvan later uitgaven door de VvE ten behoeve van bijvoorbeeld (planmatig) onderhoud kunnen worden gedaan. De totale waarde van de reserves bedraagt € 6,8 miljoen (2023: € 6,3 miljoen). Aan een van de VvE's is eind december een eenmalige extra storting van € 165.000 toegezegd voor uit te voeren groot onderhoud in 2025.

Aansprakelijkheid VOF belangen

Alwel Diensten B.V. (100% dochter van Stichting Alwel) is samen met een andere vennoot beherend vennoot van Consortium Spoorzone Breda V.O.F.. Als beherend vennoot is Alwel Diensten B.V. aansprakelijk voor alle schulden van deze vennootschap. In de geconsolideerde jaarrekening is als eigen deel 50% van deze schulden opgenomen. Het niet in de consolidatie betrokken deel van de schulden bedraagt € 142.102 (ultimo 2023: € 66.230).

Het risico dat we de kapitaalstortingen niet terugontvangen is afhankelijk van verschillende fluctuerende (markt)ontwikkelingen. Het risico is niet in te schatten, maar beperkt zich tot de stortingen tot en met 2024 van € 2,3 miljoen.

Bezwaar aanslag vennootschapsbelasting

Met ingang van 2019 kan Alwel fiscaal een groot deel van de door haar betaalde rente fiscaal niet in aftrek brengen. Deze zogenoemde ATAD-rente raakt de hele corporatie-sector. Alwel heeft op dit punt bezwaar gemaakt tegen de jaren vanaf 2019 waar al een definitieve aanslag is opgelegd. Er wordt op dit moment voorgesorteerd op een sectorbrede gerechtelijke procedure. Alwel sluit zich aan bij die procedure. Vanwege de onzekere uitkomst heeft Alwel hiervoor nog geen waardering van de mogelijke vordering op haar balans opgenomen. De vordering bedraagt maximaal € 32,8 miljoen (€ 127,1 miljoen niet aftrekbare rente tegen een tarief van 25,8%).

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

Stichting Alwel vormt met Alwel Holding B.V. en haar 100% deelnemingen, een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming, ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde vennootschapsbelasting.

Stichting Alwel vormt met Alwel Holding B.V. en haar 100% deelnemingen een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming, ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde omzetbelasting.

Financiële instrumenten

In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet-complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Stichting Alwel dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten

('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Stichting Alwel zich volgens haar 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. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde- methode, waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.
- **Payers swaps**
Stichting Alwel heeft per balansdatum nog 2 afgesloten payers swaps met een totale waarde van € 16 miljoen; één van € 8 miljoen met een looptijd tot 1-2-2039 en één van € 8 miljoen met een looptijd tot 3-9-2040. De totale marktwaarde van deze 2 swaps wordt ultimo boekjaar geschat op € 4,1 miljoen (2023: € 4,0 miljoen). Deze zijn niet direct opeisbaar noch is er sprake van andere ontbindende voorwaarden. Met een payers swap wordt het renterisico beperkt zonder hiervoor al financiering aan te trekken. Een payers swap is derhalve een financieel instrument. Stichting Alwel heeft niet als doel deze payers swaps te verkopen, maar heeft deze swaps gebruikt om een lange termijn financiering aan te trekken. Hier worden uiteindelijk roll-overleningen voor aangetrokken. Dit met kortere looptijden, om als de marktomstandigheden enigszins "genormaliseerd" zijn, los te komen van de huidige hoge opslagen.

Aangegane verplichting lopende nieuwbouw- en renovatieprojecten

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en renovatie / groot onderhoud van woningen voor een totaalbedrag van € 59 miljoen (2023: € 51,6 miljoen); € 56,6 miljoen voor Stichting Alwel en € 2,4 miljoen voor Alwel Diensten B.V.. 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.

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor renovatie van WKO-installaties, door Alwel Diensten B.V., voor een totaalbedrag van € 22.000. Dit is het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden.

Stichting Gezamenlijk Beheer WKO Klaver Jansen

Per 17 oktober 2024 is de Stichting Gezamenlijk Beheer WKO Klaver Jansen opgericht, waarvan Alwel Diensten B.V. (100% dochter van Stichting Alwel) en Winters Spoorzone Breda B.V. beide gezamenlijk bevoegd bestuurder zijn. Deze stichting is opgericht ten behoeve van de exploitatie, onderhoud en beheer van de WKO-installatie die zal worden aangebracht op het terrein KlaversJansen. De stichting zal te zijner tijd worden overgedragen aan de kopers van de woningen, die aan deze installatie worden aangesloten.

Alwel Diensten B.V. is samen met Winters Spoorzone Breda B.V. aansprakelijk voor alle schulden van deze stichting. Eind 2024 zijn er geen schulden en zijn er geen aangegane verplichtingen.

Rechten uit hoofde van subsidies

Voor een aantal nieuwbouw- en renovatieprojecten is subsidie aangevraagd en hiervoor zijn beschikkingen ontvangen. Indien Stichting Alwel aan de gestelde voorwaarden voldoet bedraagt het recht op subsidie maximaal € 730.000.

Rechten uit hoofde van ingediende claim

In 2022 is de toenmalige IT-dienstverlener geraakt door een ransom-ware aanval. Dit heeft tot extra kosten voor Alwel en andere getroffen woningcorporaties geleid. In 2023 is een traject gestart om te komen tot een definitieve afwikkeling van de geleden schade. Lange tijd was het onzeker of een eventuele schadeclaim zou worden toegewezen en wat de omvang zou zijn. Op het moment van het samenstellen van de jaarrekening is een vaststellingsovereenkomst getekend, waaruit een vordering van circa € 236.000 ontstaat. De vordering uit deze VSO is niet opgenomen in de balans per 31 december 2024 vanwege de omvang en het moment van definitief worden van de overeenkomst.

Meerjarige financiële verplichtingenOperationele lease

Stichting Alwel heeft als lessee operationele leasecontracten voor 26 bedrijfsbussen afgesloten. Verder heeft het management de beschikking over een leaseauto, dit zijn 7 auto's. De auto's en bedrijfsbussen worden geleased voor een jaarbedrag van € 464.386. De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde resterende looptijd van 3,3 jaar, waarbij de leaseverplichting over de restant looptijd € 1.560.514 is.

Operationele lease automatisering en multifunctionals

Stichting Alwel heeft als lessee operationele leasecontracten met betrekking tot multifunctionals afgesloten met ingangsdatum 31 december 2023. Deze leaseovereenkomst heeft een looptijd van 5 jaar, waarbij wordt geleased voor een jaarbedrag van € 70.807. Het contract heeft een resterende looptijd van 4 jaar, waarbij de leaseverplichting over de restant looptijd € 283.228 bedraagt.

Stichting Alwel heeft als lessee een operationeel leasecontract met betrekking tot automatisering (hardware) afgesloten met ingangsdatum 31 december 2024. Deze leaseovereenkomst heeft een looptijd van 5 jaar, waarbij wordt geleased voor een jaarbedrag van € 32.658. Het contract heeft een resterende looptijd van 5 jaar, waarbij de leaseverplichting over de restant looptijd € 163.289 bedraagt.

De toekomstige minimale leasebetalingen van de lopende contracten zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Periode <= 1 jaar	552.517	455.341
1 jaar < periode <= 5 jaar	1.454.513	1.511.044
	<u>2.007.030</u>	<u>1.966.385</u>

Huurverplichtingen kantoorpanden en parkeerterreinen

Voor een aantal kantoorpanden en een parkeerterrein zijn huurovereenkomsten afgesloten:

- Het kantoorpand aan Schorsmolenstraat 48 te Breda wordt gehuurd tot 31 augustus 2025 en kan daarna steeds met 1 jaar worden verlengd. De huidige jaarhuur bedraagt € 188.977. De verplichting voor 2025 is € 125.985.
- Het kantoorpand aan Stationsplein 3E te Roosendaal is opgezegd per 31 januari 2025. De huidige jaarhuur bedraagt € 54.110. De verplichting voor 2025 is één maand, oftewel € 4.521.
- Er worden 20 parkeerplaatsen aan de Markkade te Breda gehuurd tot 1 april 2025. De huidige jaarhuur bedraagt € 16.159. De verplichting voor 2025 is € 4.040.
- Het pand aan Fellenoord 3 te Breda wordt gehuurd tot 31 december 2025 en kan daarna steeds met een jaar worden verlengd. De huidige jaarhuur bedraagt € 10.861. De verplichting voor 2025 is € 11.070.
- Het pand aan Roeselarestreet 644 te Breda wordt gehuurd voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 6 maanden. De huidige jaarhuur bedraagt € 9.858. De verplichting voor 2025 is minimaal gelijk aan het huurbedrag gedurende de opzegtermijn, oftewel € 5.203.
- De huurcontracten worden jaarlijks verhoogd met de consumentenprijsindex van het CBS.

De toekomstige minimale huurbetalen van de lopende contracten zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Periode <= 1 jaar	150.818	189.475
1 jaar < periode <= 5 jaar	-	-
	<u>150.818</u>	<u>189.475</u>

Kredietfaciliteiten

Stichting Alwel beschikt per 31 december 2024 over een maximale kredietfaciliteit van € 10 miljoen bij Rabobank. Stichting Alwel heeft aan Rabobank een volmacht (lastgeving met private werking - onherroepelijke volmacht) afgegeven, die Rabobank de bevoegdheid geeft om een recht van hypotheek te vestigen voor een maximum van € 10 miljoen (het bedrag van faciliteit) op een deel van onze niet-DAEB onroerende goederen.

Daarnaast beschikt Stichting Alwel ultimo 2024 over leningen met een totale variabele hoofdsom van € 40 miljoen (2023: € 40 miljoen) met een verplichte minimale opname van € 8 miljoen. Ultimo boekjaar is hiervan € 31 miljoen benut en € 9 miljoen nog niet.

Gebeurtenissen na balansdatum

Huurbevriezing voor sociale huren

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd om de sociale huren in zowel 2025 als 2026 te bevriezen. Deze huurbevriezing heeft grote impact op de toekomstige inkomende kasstromen en daarmee mogelijk op de waardering van het vastgoed. Stichting Alwel onderzoekt momenteel welke beleidsaanpassingen als gevolg hiervan moeten worden doorgevoerd. De financiële impact is op dit moment nog niet duidelijk.

Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

12. Huuropbrengsten

	2024	2023
	€	€
Woningen en woongebouwen DAEB	155.035.380	148.684.407
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	9.124.929	8.724.140
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	10.842.237	10.063.103
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	5.244.044	5.295.881
	180.246.590	172.767.531
Af: huurderwing wegens leegstand	-1.882.075	-2.032.699
Af: huurderwing wegens oninbaarheid	-320.330	-667.947
Totaal huuropbrengsten	178.044.185	170.066.885

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar bij Stichting Alwel is 5,3%.

13. Opbrengsten en lasten servicecontracten

13.1 Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
	€	€
Vergoedingen voor leveringen en diensten	10.535.604	8.401.952
Af: opbrengstenderwing wegens leegstand	-201.580	-118.440
Opbrengsten servicecontracten	10.334.024	8.283.512

13.2 Lasten servicecontracten

	2024	2023
	€	€
Lasten servicecontracten	10.973.516	8.713.302
Toegerekende organisatiekosten	176.840	338.914
Totaal lasten servicecontracten	11.150.356	9.052.216

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
	€	€
Kosten VVE	677.650	615.749
Toegerekende organisatiekosten	13.468.385	11.515.828
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14.146.035	12.131.577

De toegerekende organisatiekosten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudslasten voor vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2024	2023
	€	€
Planmatig onderhoud	21.274.951	23.870.670
Mutatieonderhoud	17.020.661	22.741.553
Reparatieonderhoud	19.204.756	17.034.271
Contractonderhoud	6.327.498	5.502.542
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	1.443.956	1.033.804
Toegerekende organisatiekosten	8.346.807	6.671.552
Overig onderhoud	23.570	-62.567
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	73.642.199	76.791.825

Het mutatieonderhoud is lager dan in 2023 vanwege minder mutaties. Het reparatieonderhoud is hoger dan in 2023 vanwege meer reparaties.

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
	€	€
Belastingen exploitatie	5.721.444	5.209.707
Verzekeringen	679.009	609.374
Overige algemene lasten	1.122	1.124
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.401.575	5.820.205

17. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Het nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling is als volgt opgebouwd:

	2024	2023
	€	€
Omzet kavel grond	926.341	249.722
Kostprijs kavel grond	-1.850.164	-791.086
Toegerekende organisatiekosten	-179.815	-169.026
Totaal nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.103.638	-710.390

In 2024 is het negatieve resultaat het gevolg van de verkoop van 30 (2023: 10) koopgarantwoningen in Josephwijk, Roosendaal. Op koopgarantwoningen zit in eerste instantie een verlies (de verstrekte korting komt ineens ten laste van het resultaat). Bij mutatie van de woning kan/zal een positief effect ontstaan, waardoor de korting, op termijn, wordt gecompenseerd. Uit voorzichtigheid nemen wij de last op moment dat het zich voordoet.

18. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed VOV, dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

	2024	2023
	€	€
<i>Verkoop huurwoningen (DAEB-vastgoed)</i>		
Verkoopopbrengst	262.861	-
Af: Toegerekende organisatiekosten	-5.994	-
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-226.518	-
Resultaat in winst-en-verliesrekening	30.349	-

In 2024 is 1 woning verkocht (2023: 0 woningen).

	2024	2023
	€	€
<i>Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)</i>		
Verkoopopbrengst	-	300.000
Af: Verkoopkosten	-	-40.176
Af: Boekwaarde	-	-280.625
Resultaat in winst-en-verliesrekening	-	-20.801

In 2024 is geen VOV-woning verkocht (2023: 1 koopstartwoning).

<i>Verkoop huurwoningen (niet-DAEB-vastgoed)</i>		
Verkoopopbrengst	54.761	297.647
Af: Verkoopkosten	-	-2.619
Af: Toegerekende organisatiekosten	-5.994	-12.061
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-49.504	-287.258
Resultaat in winst-en-verliesrekening	-737	-4.292

De verkoopopbrengst betreft 1 koopgoedkoop eenheid (2023: 3 koopgoedkoop eenheden).

	2024	2023
	€	€
<i>Totaal</i>		
Verkoopopbrengst	317.622	554.852
Af: Toegerekende organisatiekosten	-11.988	-12.061
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-276.022	-567.883
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	29.612	-25.092

19. Waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

19.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2024	2023
	€	€
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-71.600.029	-67.579.184
Afboeking van eerder geactiveerde projectkosten	-142.801	-
Afwaardering vastgoed in exploitatie	-88.535	-
Waardeveranderingen activa ten dienste van de exploitatie (kantoorpanden)	120.524	290.878
Totaal overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-71.710.841	-67.288.306

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden en de vastgoedbeleggingen.

19.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
	€	€
<u>DAEB-vastgoed in exploitatie</u>		
Toename marktwaarde	282.086.364	44.306.869
Afname marktwaarde	-15.719.892	-196.966.925
Totaal waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	266.366.472	-152.660.056
<u>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</u>		
Toename marktwaarde	21.308.180	3.489.710
Afname marktwaarde	-4.954.043	-13.497.904
Totaal waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	16.354.137	-10.008.194
Totaal van niet-gerealiseerde waardeveranderingen	282.720.609	-162.668.251

19.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
	€	€
Toename marktwaarde	15.315.235	8.291.047
Afname marktwaarde	-	-71.893
Waardeverandering van de terugkoopverplichtingen	-13.571.382	-6.917.582
Totaal overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	1.743.853	1.301.572

20. Nettoresultaat overige activiteiten**20.1 Opbrengst overige activiteiten**

	2024	2023
	€	€
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	371.809	1.198.033
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	198.157	281.905
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	72.484	237.470
Totaal opbrengst overige activiteiten	642.450	1.717.408

Vanaf medio 2024 zijn de beheersactiviteiten voor VVE's overgedragen naar andere partijen en vanaf 1 oktober 2024 is het beheer volledig uitbesteed.

20.2 Kosten overige activiteiten

	2024	2023
	€	€
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	369.663	723.914
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	355.898	467.376
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	103.241	103.464
Totaal kosten overige activiteiten	828.802	1.294.754

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

	2024	2023
	€	€
Afschrijvingen immateriële vaste activa	184.200	99.907
Boekwaarde buiten gebruikstelling immateriële vaste activa	-	75.470
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van	824.786	592.977
Boekresultaat desinvesteringen	-47.650	-
Boekwaarde buiten gebruikstelling materiële vaste activa	-	995
Ontvangen schade-uitkering	-	-995
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	961.336	768.354

22. Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelslasten

	2024	2023
	€	€
Lonen en salarissen	17.419.661	15.578.778
Sociale lasten	2.870.746	2.596.420
Pensioenlasten	1.934.757	1.933.469
Inhuur personeel	1.171.012	1.449.937
Overige personeelskosten	1.425.920	1.475.257
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten	24.822.096	23.033.861

Personeelsleden

Bij de groep waren in 2024 gemiddeld 301 werknemers in dienst (2023: 294). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2024 gemiddeld 271 (2023: 264).

Onderverdeeld naar:	2024	2023
Management	9	9
Exploitatie	180	177
Projectontwikkeling	13	12
Bedrijfsvoering	46	45
Strategie & waardesturing	21	18
Bedrijfscontrol	2	3
Totaal FTE	271	264

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

23. Pensioenlasten

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Alwel is ondergebracht bij het bedrijfstak-pensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023: 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (CAO-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Ontwikkeling dekkingsgraad onzeker

Het verloop van de dekkingsgraad is afhankelijk van verschillende factoren zoals de rente, de aandelenkoersen en de levensverwachting. Deze factoren beïnvloeden het vermogen en de verplichtingen van SPW. De ontwikkelingen op de financiële markten zijn onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de dekkingsgraad van het fonds zich de komende tijd ontwikkelt.

Vermogen gedaald

De ontwikkeling van het vermogen is onder andere afhankelijk van de ontwikkelingen van de marktrente en het beleggingsrendement. SPW dekt het risico van rentedalingen voor een deel af met zogeheten 'renteswaps'. De renteswap wordt in het algemeen gebruikt om renterisico's te beheersen, af te dekken of om een gewenste rentepositie in te nemen.

De waarde belegd in vastrentende waarden is gedaald en in zakelijke waarden gestegen ten opzichte van eind vorige maand. In totaal is het beschikbare vermogen met ongeveer 0,2% gestegen ten opzichte van eind vorige maand.

Verplichtingen gedaald

De waarde van de (langlopende) pensioenverplichtingen wordt vastgesteld op basis van een door de toezichthouder (DNB) gepubliceerde rentecurve. Deze wijkt nog nauwelijks af van de rente in de markt. De rente is gestegen ten opzichte van eind vorige maand en hierdoor daalden de verplichtingen. In totaal zijn de verplichtingen van het fonds met ongeveer 1,0% 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 2024 129,0%.

Invoering van de Wet toekomst pensioenen

Als gevolg van de invoering van de Wet toekomst pensioenen wordt de pensioenregeling van SPW aangepast, deze nieuwe regeling zal naar verwachting 1 januari 2026 ingaan. SPW wil gedurende de transitieperiode de soepeler regels voor indexatie toepassen. Voorwaarde daarvoor is het indienen van een transitieplan. SPW heeft het transitieplan (voor de periode 2024 tot 2026) op 1 november 2024 ingediend bij De Nederlandsche Bank.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2024 volgens opgave van het fonds 129,0% (ultimo 2023: 131,5%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

In het transitieplan is opgenomen dat de compensatie voor het afschaffen van de doorsneesystematiek per leeftijdscohort direct gefinancierd wordt vanuit het collectieve vermogen op het moment van invaren per 1 januari 2026.

24. Overige organisatiekosten

	2024	2023
	€	€
Kosten uit hoofde van treasury	69.740	66.543
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	6.111.868	5.802.992
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	12.264	7.533
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	379.094	469.349
Overige algemene lasten	235.337	2.542.066
Totaal overige organisatiekosten	6.808.303	8.888.483

De obligoheffing WSW, opgenomen onder de overige algemene lasten, is berekend tegen 0,0297% over de schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen van € 1.053 miljoen (2023: 0,1383% over € 946 miljoen).

Honoraria accountantsorganisatie

	2024	2023
	€	€
Controle van de jaarrekening, Deloitte Accountants	233.167	238.008
Andere controlewerkzaamheden, Deloitte Accountants	23.716	22.385
	<u>256.883</u>	<u>260.393</u>
 Fiscale adviesdiensten, PWC	 72.184	 40.257

De honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2024 zijn verricht. Als onderdeel van het onderzoek van de jaarrekening 2023 zijn additionele werkzaamheden uitgevoerd van circa € 18.000. Dit is in de vergelijkende cijfers verwerkt.

25. Kosten omtrent leefbaarheid

	2024	2023
	€	€
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke activiteiten	648.975	790.394
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	659.497	583.924
Toegerekende organisatiekosten	3.373.601	3.291.569
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	<u>4.682.073</u>	<u>4.665.887</u>

26. Financiële baten en lasten**26.1 Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren**

	2024	2023
	€	€
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	<u>5.318</u>	<u>5.547</u>

26.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
	€	€
Rentebaten rekening-courant en deposito's	1.123.099	339.880
Overige rentebaten	30.564	20.708
Totaal van overige rentebaten en soortgelijk opbrengsten	<u>1.153.663</u>	<u>360.588</u>

26.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
	€	€
Rentelasten schulden aan overheid en banken	-34.516.893	-31.213.315
Geactiveerde bouwrente	1.703.277	970.890
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	-137.940	-277.017
Borgstellingsvergoeding	-185.496	-233.458
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-33.137.052</u>	<u>-30.752.900</u>

27. Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Commercieel resultaat voor belastingen	251.063	-198.353
Af:		
Fiscale afschrijving	6.077	4.640
Correctie marktwaarde	284.464	-161.560
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	543	530
Correctie onderhoudskosten	22.526	18.627
Correctie wijziging onderhanden werk	10.978	2.322
Deelneming Stadssingel	-	16
Dotatie HIR	149	80
	324.737	-135.345
Bij:		
Correctie opbrengsten verkopen	105	72
Dotatie ORT	71.594	67.089
Correctie jubileum voorziening	240	-21
Gemengde kostenafrek	67	59
Rente-aftrekbepanking	26.614	23.776
	98.620	90.975
Mutatie compensabel verlies	-	-
Totaal fiscale afwijking	-226.117	226.320
Belastbaar bedrag	24.946	27.967

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Belastingbedrag 19% over € 200 (2023: 19% over € 200)	38	38
Belastingbedrag 25,8% over € 24.746 (2023: 25,8% over € 27.767)	6.384	7.164
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	6.422	7.202

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De totale (acute en latente) belastinglast/-bate inclusief correcties voorgaande boekjaren is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Acute belastinglast/-bate:		
2024	-6.422.355	-
2023	330.356	-7.201.833
2022	-1.375	-259.524
2021	-14.512	-1.900.023
2020	1.375.596	-
2019	10.738.845	-
2018	2.968.160	-
Totaal acute belastinglast/-bate	8.974.715	-9.361.380
Mutatie latente belastingen boekjaar	-14.728.976	-1.097.759
Totaal belastinglast volgens winst-en-verliesrekening	-5.754.261	-10.459.139
Commercieel resultaat voor belastingen	251.062.840	-198.353.371
Effectieve belastingdruk	2,3%	-5,3%

De effectieve belastingdruk (totaal belastinglast gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 2,3% (2023: -5,3%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8%. Het fiscale resultaat

wordt anders bepaald dan het commerciële resultaat. Het verschil tussen commercieel en fiscaal resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeontwikkeling van het vastgoed als gevolg van afwijkende waarderingsgrondslagen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald op basis van de relevante wet- en regelgeving met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Ten aanzien van deze regels heeft Stichting Alwel een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangiften over de betreffende verslagjaren door de Belastingdienst worden getoetst. In 2024 is het bezwaarschrift over 2018 afgewikkeld, waarmee de aangiften tot en met 2018 door de belastingdienst definitief zijn vastgesteld. Voor de jaren tot en met 2022 zijn inmiddels definitieve aanslagen opgelegd, maar is Alwel voor alle jaren in bezwaar gegaan (met betrekking tot de niet in aftrek toegelaten rente). De aangifte 2023 is recent ingediend.

Stichting Alwel is doorlopend in overleg met de Belastingdienst over de door ons ingenomen standpunten. In de afgelopen jaren heeft al uitgebreid overleg plaatsgevonden over diverse afwaarderingen van het vastgoed. Hoewel Stichting Alwel steeds transparant opereert richting de belastingdienst over de ingenomen standpunten, blijft het mogelijk dat de belastingdienst in de definitieve aanslagregeling afwijkt. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

28. Resultaat uit deelnemingen

	2024	2023
	€	€
Resultaat N.V. Stadsherstel Breda	33.567	36.993

Enkelvoudige jaarrekening 2024

- Enkelvoudige balans per 31 december 2024
- Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024
- Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

7. Enkelvoudige balans per 31 december 2024

(na resultaatbestemming)

ACTIVA

		31 december 2024	31 december 2023
		€	€
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	32	807.062	809.477
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	33.1	3.628.978.213	3.276.631.569
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	33.1	308.493.421	282.223.841
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33.2	131.045.072	115.929.319
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	33.3	24.931.235	9.555.296
Totaal van vastgoedbeleggingen		4.093.447.941	3.684.340.025
Materiële vaste activa	34		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	34.1	5.462.517	5.994.513
Financiële vaste activa	35		
(certificaten van) Aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	35.1	30.221.341	30.241.034
Andere deelnemingen	35.2	830.723	797.156
Latente belastingvorderingen	35.3	-	7.631.494
Overige vorderingen	35.4	217.400	217.400
Totaal van financiële vaste activa		31.269.464	38.887.084
Totaal van vaste activa		4.130.986.984	3.730.031.099
Vlottende activa			
Voorraden	36		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	36.1	388.750	716.262
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	36.2	68.591	1.759.775
Overige voorraden	36.3	150.000	150.000
Totaal van voorraden		607.341	2.626.037
Vorderingen	37		
Huurdebiteuren	37.1	1.930.368	1.754.235
Vorderingen op groepsmaatschappijen	37.2	-	442.379
Vorderingen ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	37.3	18.934.525	2.000.489
Overige vorderingen	37.4	437.557	109.754
Overlopende activa		2.546.047	2.637.150
Totaal van vorderingen		23.848.497	6.944.007
Liquide middelen	38	-	3.502.177
Totaal van vlottende activa		24.455.838	13.072.221
TOTAAL VAN DE ACTIVA		4.155.442.822	3.743.103.320

PASSIVA

		31 december 2024	31 december 2023
		€	€
Eigen vermogen	39		
Herwaarderingsreserve	39.1	2.111.669.460	1.871.861.800
Wettelijke en statutaire reserves	39.2	420.400	386.833
Overige reserves	39.3	653.292.925	647.792.006
Totaal van eigen vermogen		2.765.382.785	2.520.040.639
Voorzieningen	40		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	40.1	95.937.859	69.767.118
Latente belastingverplichtingen	40.2	7.097.483	-
Overige voorzieningen	40.3	1.523.943	1.329.320
Totaal van voorzieningen		104.559.285	71.096.438
Langlopende schulden	41		
Schulden aan overheid	41.1	25.178.381	37.813.114
Schulden aan banken	41.1	1.073.651.456	944.200.256
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	41.2	123.061.481	109.607.356
Overige schulden	41.3	79.530	100.639
Totaal van langlopende schulden		1.221.970.848	1.091.721.365
Kortlopende schulden	42		
Schulden aan overheid	42.1	1.160.889	1.807.033
Schulden aan banken	42.2	24.805.071	18.962.475
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	42.3	5.007.047	6.925.879
Schulden aan groepsmaatschappijen	42.4	1.422.003	1.491.009
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	42.5	4.320.577	2.577.714
Overlopende passiva	42.6	26.814.317	28.480.768
Totaal van kortlopende schulden		63.529.904	60.244.878
TOTAAL VAN DE PASSIVA		4.155.442.822	3.743.103.320

8. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024

		2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	43	177.914.338	169.904.741
Opbrengsten servicecontracten	44.1	10.159.333	8.116.372
Lasten servicecontracten	44.2	-11.070.117	-8.992.146
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	45	-14.146.035	-12.128.679
Lasten onderhoudsactiviteiten	46	-72.323.211	-76.390.006
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	47	-6.398.876	-5.817.765
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		84.135.432	74.692.517
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	48.1	926.341	249.722
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	48.2	-1.850.164	-791.086
Toegerekende organisatiekosten	48.3	-179.816	-169.026
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	48	-1.103.639	-710.390
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		317.622	8.336
Toegerekende organisatiekosten		-11.988	-12.061
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-276.022	-44.211
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	49	29.612	-47.936
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.1	-71.730.943	-66.629.516
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.2	282.635.150	-162.597.789
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	50.3	1.725.022	1.265.332
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50	212.629.229	-227.961.973
Opbrengst overige activiteiten	51.1	270.626	974.566
Kosten overige activiteiten	51.2	-459.138	-931.001
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	51	-188.512	43.565
Overige organisatiekosten	52	-6.741.687	-8.844.539
Kosten omtrent leefbaarheid	53	-4.682.073	-4.665.887
Bedrijfsresultaat		284.078.362	-167.494.643
Totaal van financiële baten en lasten	54	-32.820.525	-30.689.755
Totaal van resultaat voor belastingen		251.257.837	-198.184.398
Belastingen	55	-5.929.565	-10.429.330
Resultaat uit deelnemingen	56	13.874	-161.788
Nettoresultaat na belastingen		245.342.146	-208.775.516

9. Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. De enkelvoudige jaarrekening van Stichting Alwel is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) 2015. In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede de toelichting op de onderscheidende activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niets anders wordt vermeld.

De toelichting op de enkelvoudige balans is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde balans.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Presentatiewijzigingen

In 2024 is de presentatie van de geactiveerde rentekosten gewijzigd van de post rentebaten naar de post rentelasten. Omwille van de vergelijkbaarheid zijn de 2023 cijfers aangepast. Dit resulteert in lagere rentelasten in 2023 van € 970.890. De rentebaten over 2023 zijn met eenzelfde bedrag verlaagd.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Alwel.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het resterende aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.

Herwaarderingsreserve

Stichting Alwel vormt een herwaarderingsreserve voor Vastgoed in exploitatie. De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen, bijzondere waardeverminderingen en ook zonder rekening te houden met enige belasting.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

Wettelijke reserve deelnemingen

De wettelijke reserve deelnemingen wordt gevormd ter hoogte van het aandeel van Stichting Alwel in de resultaten en rechtstreekse vermeerderingen van deelneming NV Stadsherstel Breda sinds de eerste waardering van deze deelneming op nettovermogenswaarde, voor zover Stichting Alwel uitkering niet zonder beperkingen kan bewerkstelligen. De wettelijke reserve deelnemingen wordt op individuele wijze bepaald.

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- balans DAEB per 31 december 2024 en balans niet-DAEB per 31 december 2024
- winst-en-verliesrekening DAEB over 2024 en winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2024
- kasstroomoverzicht DAEB over 2024 en kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2024

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- indirecte kosten en opbrengsten worden verdeeld naar functie op basis van een kostenverdeelstaat. De verdeling hiervan naar DAEB en niet-DAEB vindt plaats op basis van de verhouding eenheden DAEB/ niet-DAEB.
- directe kosten en opbrengsten geboekt op eenheid niveau, volgen de eenheid. Wanneer ze op cluster geboekt zijn, wordt een clusterverdeelsleutel toegepast op basis van verhouding eenheden in dat cluster DAEB/niet-DAEB.

Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans

32. Immateriële vaste activa

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

33. Vastgoedbeleggingen

33.1 DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.657.704.670	1.581.637.128	228.288.649	224.622.243
Cumulatieve herwaarderingen	1.741.870.134	1.912.305.907	94.187.368	102.678.930
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-122.943.235	-83.741.344	-40.252.177	-39.915.171
Boekwaarde per 1 januari	3.276.631.569	3.410.201.691	282.223.841	287.386.002
<i>Mutaties</i>				
Investerings – initiële verkrijgingen	42.273.671	578.324	-	-
Investerings – oplevering nieuwbouw	26.394.354	31.509.400	150.229	1.978.196
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	44.471.071	36.308.674	354.041	292.185
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-226.518	-	-49.504	-44.211
Overboekingen naar voorraden	-2.216.488	-1.199.318	-	-
Overboekingen naar verkopen onder voorwaarden	1.408.877	589.006	2.333.398	2.395.666
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-5.158.849	-563.573	5.158.849	563.573
Aanpassing marktwaarde	245.431.499	-201.201.470	18.483.134	-9.899.987
Overige mutaties	-30.973	408.836	-160.568	-447.583
Totaal mutaties	352.346.644	-133.570.122	26.269.579	-5.162.161
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.785.151.002	1.657.704.670	234.804.992	228.288.649
Cumulatieve herwaarderingen	1.958.559.678	1.741.870.134	113.054.777	94.187.368
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-114.732.467	-122.943.235	-39.366.348	-40.252.177
Boekwaarde per 31 december	3.628.978.213	3.276.631.569	308.493.421	282.223.841

Investerings – initiële verkrijgingen

De initiële verkrijgingen bestaan voornamelijk uit de overname van 293 sociale woningen, 27 parkeerplaatsen en 2 overige ruimten van Moiland, een woningcorporatie in de regio Noordoost-Brabant, in juni 2024. De aankoop van dit vastgoed is gegaan middels een taakoverdracht. Dit houdt in dat we naast het vastgoed ook een lening en 1 personeelslid hebben overgenomen. De Belastingdienst heeft goedkeuring verleend aan de taakoverdracht.

Marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2024 met € 379 miljoen (circa 10,6%) toegenomen van € 3,6 miljard naar € 3,9 miljard. Deze marktwaarde ziet voor € 3,6 miljard op het DAEB-vastgoed zijnde circa 23.300 verhuureenheden en voor € 0,3 miljard op het niet-DAEB-vastgoed, zijnde circa 3.500 verhuureenheden.

33.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	77.550.189	77.401.095
Cumulatieve herwaarderingen	38.379.130	30.652.986
Boekwaarde per 1 januari	115.929.319	108.054.081
<i>Mutaties</i>		
Investerings – oplevering nieuwbouw	10.576.875	4.438.720
Desinvesteringen	-4.979.237	-4.289.626
Herwaarderingen	9.518.115	7.726.144
Totaal mutaties	15.115.753	7.875.238
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	83.147.827	77.550.189
Cumulatieve herwaarderingen	47.897.245	38.379.130
Boekwaarde per 31 december	131.045.072	115.929.319

Herclassificatie vastgoed verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2024 zijn 9 woningen (2023: 7) en 0 parkeerplaatsen (2023: 0) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn er in 2024 30 woningen, in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht vallen, verkocht (2023: 10).

Investerings betreffen teruggekochte woningen. Desinvesteringen betreffen woningen die zijn verkocht of naar verhuur zijn gegaan.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2024 547 (2023: 530). Tevens is er ultimo 2024 1 woning opgenomen in de voorraad die bestemd is voor de verkoop onder voorwaarden (2023: 3).

33.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	DAEB- vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Totaal vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie
	€	€	
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	22.908.363	6.335.319	29.243.682
Herwaarderingen	-14.971.697	-4.716.689	-19.688.386
Boekwaarde per 1 januari 2024	7.936.666	1.618.630	9.555.296
<i>Mutaties</i>			
Investerings	50.258.878	15.185.552	65.444.430
Herclassificatie	-	-	-
Herwaarderingen	-23.525.769	1.862	-23.523.907
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-26.394.354	-150.229	-26.544.583
Totaal mutaties	338.755	15.037.185	15.375.939
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	28.548.389	21.602.107	50.150.496
Cumulatieve herwaarderingen	-20.272.968	-4.946.292	-25.219.260
Boekwaarde per 31 december 2024	8.275.421	16.655.814	24.931.235

34. Materiële vaste activa

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

35. Financiële vaste activa

	(certificaten van) Aandelen en andere vormen van deelnemingen in groeps- maatschappijen	Andere deelnemingen	Latente belasting- vorderingen	Overige vorderingen
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2024	30.241.034	797.156	7.631.494	217.400
Mutatie lopend boekjaar	-	-	-1.221.246	-
Waarvan opgenomen in de latente belastingverplichtingen			-6.410.248	
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	-19.693	33.567	-	-
Boekwaarde per 31 december 2024	30.221.341	830.723	-	217.400

35.1 (certificaten van) Aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Alwel Holding B.V. te Roosendaal (100%)	30.221.341	30.241.034

35.2 Andere deelnemingen

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

35.3 Latente belastingvorderingen

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

35.4 Overige vorderingen

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

36. Voorraden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop	388.750	716.262
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	68.591	1.759.775
Overige voorraden	150.000	150.000
Totaal voorraden	607.341	2.626.037

36.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Kostprijs	388.750	716.262
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-	-
Totaal boekwaarde	388.750	716.262

De post 'Vastgoed bestemd voor de verkoop' bestaat uit opgeleverde, nog niet verkochte nieuwbouw-woningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. Ultimo 2024 staat 1 woning te koop (2023: 3 woningen). De verwachting is dat deze woning binnen een jaar wordt verkocht.

36.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

36.3 Overige voorraden

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

37. Vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Huurdebiteuren	1.930.368	1.754.234
Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	442.379
Belastingen en premies sociale verzekeringen	21.360.035	2.000.489
Overige vorderingen	437.557	109.754
Overlopende activa	2.311.369	2.637.150
Totaal vorderingen	26.039.329	6.944.007

37.1 Huurdebiteuren

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Huurdebiteuren, zittende en vertrokken huurders	3.135.269	3.112.164
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.204.901	-1.357.930
Totaal huurdebiteuren	1.930.368	1.754.234

De totale huurachterstand over 2024 is gelijk aan 2023 en komt op 1,8%.

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.357.930	1.310.453
Dotatie	321.536	803.528
Onttrekking	-474.565	-756.051
Boekwaarde per 31 december	1.204.901	1.357.930

37.2 Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Lening Stadssingel B.V.	-	442.379

De lening aan Stadssingel B.V. is een lening inzake het pand de Olyton aan de Boschstraat in Breda. Deze lening is per 17 mei 2024, bij de verkoop van de aandelen door Alwel Holding B.V., afgelost.

37.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

37.4 Overige vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige debiteuren	443.885	116.082
Voorziening wegens oninbaarheid	-6.328	-6.328
Totaal overige vorderingen	437.557	109.754

37.5 Overlopende activa

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Diversen	2.546.047	2.637.150

De overlopende activa bestaan vooral uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2025.

38. Liquide middelen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
ABN AMRO Bank N.V.	-	1.051
Coöperatieve Rabobank U.A.	-	3.501.126
Totaal liquide middelen	-	3.502.177

De gelden staan ter vrije beschikking van de groep. Door Rabobank zijn aan de groep rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 10,0 miljoen (looptijd voor onbepaalde tijd). Per balansdatum is binnen de rekening-courantfaciliteit € 3,8 miljoen opgenomen (2023: € 0). De verschuldigde rente op deze faciliteiten bedraagt 1-mnd Euribor + 1,3%. De bereidstellingsprovisie is 30 basispunten op jaarbasis voor de rekening-courantfaciliteit bij Rabobank.

PASSIVA**39. Eigen vermogen**

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Herwaarderingsreserve	2.111.669.460	1.871.861.800
Wettelijke en statutaire reserves	420.400	386.833
Overige reserves	653.292.925	647.792.006
Totaal eigen vermogen	2.765.382.785	2.520.040.639

39.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de post herwaarderingsreserve is in 2024 als volgt:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2024	1.741.870.134	94.187.368	35.804.298	1.871.861.800
Realisatie uit hoofde van verkoop	-157.744	-49.504	-854.182	-1.061.430
Realisatie uit hoofde van sloop	-373.373	-	-	-373.373
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	234.401.653	18.679.411	5.104.889	258.184.953
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-15.864.027	-1.077.437	-	-16.941.464
Herclassificaties	-1.333.641	1.333.641	-	-
Overige mutaties	16.676	-18.702	-	-2.026
Boekwaarde per 31 december 2024	1.958.559.678	113.054.777	40.055.005	2.111.669.460

Het verloop van de post herwaarderingsreserve was in 2023 als volgt:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2023	1.912.305.906	102.678.930	32.569.946	2.047.554.782
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-10.211	-799.857	-810.068
Realisatie uit hoofde van sloop	-103.469	-	-	-103.469
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	36.333.565	2.201.092	4.034.209	42.568.866
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-206.169.530	-11.160.257	-	-217.329.787
Herclassificaties	-496.445	496.445	-	-
Overige mutaties	107	-18.631	-	-18.525
Boekwaarde per 31 december 2023	1.741.870.134	94.187.368	35.804.298	1.871.861.800

De herwaarderingsreserve betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde in verhuurde staat 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.

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.

39.2 Wettelijke en statutaire reserves

Het verloop van de post wettelijke reserves is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	386.833	349.840
Wettelijke toevoegingen	33.567	36.993
Boekwaarde per 31 december	420.400	386.833

39.3 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Stand per 1 januari	647.792.006	680.911.532
Resultaatbestemming boekjaar	245.342.146	-208.775.516
Afname ten gunste van de herwaarderingsreserve	-239.807.660	-
Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	-	175.692.983
Vrijval wettelijke en statutaire reserves	-33.567	-36.993
Stand per 31 december	653.292.925	647.792.006

Voorstel tot bestemming van het resultaat over boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar ten bedrage van € 245,3 miljoen geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 22 april 2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

40. Voorzieningen

40.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	95.937.859	69.767.118

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	69.767.118	70.326.049
Dotatie	73.114.282	68.680.292
Oprenting en verandering disconteringsvoet	-1.405.615	-1.759.896
Aanwending	-45.537.926	-67.479.328
Boekwaarde per 31 december	95.937.859	69.767.118

De looptijd van deze voorziening is als volgt:

- looptijd < 1 jaar € 37,1 miljoen
- looptijd > 1 jaar en < 5 jaar € 58,8 miljoen
- looptijd > 5 jaar € 0 miljoen

40.2 Latente belastingverplichtingen

Voor de onderbouwing van de latente belastingverplichtingen verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

40.3 Overige voorzieningen

Voor de onderbouwing van de overige voorzieningen verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

41. Langlopende schulden

	Resterende looptijd > 5 jaar	Resterende looptijd 1-5 jaar	Langlopend deel	Aflossings- verplichting 2025
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	19.973.754	5.204.627	25.178.381	1.160.889
Schulden aan banken	960.758.108	112.893.348	1.073.651.456	21.322.896
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	123.061.481	-	123.061.481	-
Overige schulden	79.530	-	79.530	-
	<u>1.103.872.873</u>	<u>118.097.975</u>	<u>1.221.970.848</u>	<u>22.483.785</u>

41.1 Schulden aan overheid

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

41.2 Schulden aan banken

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

41.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken v.o.v.	<u>123.061.481</u>	<u>109.607.356</u>

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van vastgoed en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 547 woningen (2023: 530) waarvan 304 huurwoningen uit bestaand bezit (2023: 301) en 243 nieuwbouw koopwoningen (2023: 229). De mutatie in de terugkoopverplichting bestaat uit waardeontwikkelingen en mutatie als gevolg van aan- en terugkopen.

	2024	2023
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	78.277.521	77.923.181
Vermeerderingen / verminderingen	31.329.835	25.146.162
Boekwaarde per 1 januari	<u>109.607.356</u>	<u>103.069.343</u>
<i>Mutaties</i>		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	10.576.875	4.438.720
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-4.725.196	-4.084.380
Waardeontwikkeling	7.602.446	6.183.673
Saldo mutaties	<u>13.454.125</u>	<u>6.538.013</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	84.129.200	78.277.521
Vermeerderingen / verminderingen	38.932.281	31.329.835
Boekwaarde per 31 december	<u>123.061.481</u>	<u>109.607.356</u>

41.4 Overige schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Waarborgsommen	<u>79.530</u>	<u>100.639</u>

42. Kortlopende schulden

42.1 Schulden aan overheid

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

42.2 Schulden aan banken

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden aan banken	21.322.896	18.962.475
Coöperatieve Rabobank U.A.	3.482.175	-
Totaal schulden aan banken	24.805.071	18.962.475

De kortlopende schuld Coöperatieve Rabobank U.A. per 31-12-2024 bevat zowel spaartegoeden als een negatief saldo op de rekening-courant.

Voor een verdere toelichting van deze post verwijzen we naar de toelichting op de liquide middelen.

42.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Crediteuren	5.007.047	6.925.879

42.4 Schulden aan groepsmaatschappijen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Alwel Holding B.V.	1.246.698	1.370.209
Alwel Diensten B.V.	175.305	120.800
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	1.422.003	1.491.009

Het kortlopende deel van de schulden aan groepsmaatschappijen is als kortlopende schuld verantwoord. Alle schulden aan groepsmaatschappijen zijn tegen normale marktvoorwaarden aangegaan.

42.5 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Omzetbelasting	3.366.742	1.956.066
Loonheffing, premies sociale verzekeringen en pensioenen	953.835	621.648
Totaal schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	4.320.577	2.577.714

42.6 Overlopende passiva

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Rente- en bankkosten	16.806.064	14.709.250
Nog te ontvangen investeringsfacturen	2.060.377	1.435.995
Vooruitontvangen huur	1.692.335	1.488.164
Af te rekenen servicekosten	996.999	1.996.008
Reservering vakantiedagen	969.552	952.610
Nog te betalen kosten	4.288.990	7.898.741
Totaal overlopende passiva	26.814.317	28.480.768

Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige winst- en verliesrekening

43. Huuropbrengsten

	2024	2023
	€	€
Woningen en woongebouwen DAEB	155.200.271	148.684.407
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	9.071.124	8.724.140
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	10.571.592	9.957.962
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	5.274.965	5.238.636
	180.117.952	172.605.145
Af: huurderwing wegens leegstand	-1.882.075	-2.032.163
Af: huurderwing wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-321.539	-668.241
Totaal huuropbrengsten	177.914.338	169.904.741

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar bij Stichting Alwel is 5,3%.

44. Opbrengsten en lasten servicecontracten

44.1 Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
	€	€
Vergoedingen voor leveringen en diensten	10.360.913	8.234.812
Af: opbrengstenderwing wegens leegstand	-201.580	-118.440
Totaal opbrengsten servicecontracten	10.159.333	8.116.372

44.2 Lasten servicecontracten

	2024	2023
	€	€
Lasten servicecontracten	10.893.277	8.653.231
Toegerekende organisatiekosten	176.840	338.915
Totaal lasten servicecontracten	11.070.117	8.992.146

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

45. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2024	2023
	€	€
Kosten VVE	672.750	612.851
Toegerekende organisatiekosten	13.473.285	11.515.828
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	14.146.035	12.128.679

De toegerekende organisatiekosten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. Voor de onderbouwing van de personeelskosten en de afschrijvingen verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

46. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
	€	€
Planmatig onderhoud	20.087.598	23.582.191
Mutatieonderhoud	17.008.829	22.740.578
Reparatieonderhoud	19.194.822	17.026.934
Contractonderhoud	6.227.772	5.406.357
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	1.433.925	1.024.961
Toegerekende organisatiekosten	8.346.807	6.671.552
Overig onderhoud	23.458	-62.567
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	72.323.211	76.390.006

Het mutatieonderhoud is lager dan in 2023 vanwege minder mutaties. Het reparatieonderhoud is hoger dan in 2023 vanwege meer reparaties.

47. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
	€	€
Belastingen exploitatie	5.718.913	5.207.426
Verzekeringen	678.841	609.217
Overige algemene lasten	1.122	1.122
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.398.876	5.817.765

48. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

49. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed VOV, dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

	2024	2023
	€	€
<i>Verkoop huurwoningen (DAEB-vastgoed in exploitatie)</i>		
Verkoopopbrengst	262.861	-
Af: Toegerekende organisatiekosten	-5.993	-
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-226.518	-
Resultaat in winst-en-verliesrekening	30.350	-

In 2024 is 1 woning verkocht (2023: 0 woningen).

	2024	2023
	€	€
<i>Verkoop huurwoningen (niet-DAEB-vastgoed in exploitatie)</i>		
Verkoopopbrengst	54.761	47.796
Af: Toegerekende organisatiekosten	-5.994	-12.061
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-49.504	-44.211
Resultaat in winst-en-verliesrekening	-737	-8.476

De verkoopopbrengst betreft 1 koopgoedkoop eenheid (2023: 1 koopgoedkoop).

	2024	2023
	€	€
<i>Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)</i>		
Verkoopopbrengst	-	-39.461
Af: Toegerekende organisatiekosten	-	-
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Resultaat in winst-en-verliesrekening	-	-39.461

In 2024 is er geen verkoop van teruggekochte VOV woningen geweest (2023: 0 woningen).

	2024	2023
	€	€
Verkoopopbrengst	317.622	8.336
Af: Toegerekende organisatiekosten	-11.988	-12.061
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-276.022	-44.211
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	29.612	-47.936

50. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

50.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
	€	€
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-71.708.666	-66.920.394
Afboeking van eerder geactiveerde projectkosten	-142.801	-
Waardeveranderingen activa ten dienste van de exploitatie (kantoorpanden)	120.524	290.878
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-71.730.943	-66.629.516

50.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	282.086.364	44.306.869
Afname marktwaarde	-15.719.892	-196.965.924
Totaal van niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoedportefeuille	266.366.472	-152.659.055
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	21.222.721	3.489.644
Afname marktwaarde	-4.954.043	-13.428.379
Totaal van niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoedportefeuille	16.268.678	-9.938.735
Totaal van niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	282.635.150	-162.597.789

50.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
	€	€
Toename marktwaarde	15.115.754	7.875.238
Afname marktwaarde	63.393	-71.893
Waardeverandering van de terugkoopverplichtingen	-13.454.125	-6.538.013
Totaal overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	1.725.022	1.265.332

51. Nettoresultaat overige activiteiten

51.1 Opbrengst overige activiteiten

	2024	2023
	€	€
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	198.158	281.905
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	72.468	237.455
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	-	455.206
Totaal opbrengst overige activiteiten	270.626	974.566

De opbrengsten en kosten uit hoofde van warmte- en koude-installaties worden met ingang van 2024 gepresenteerd onder de 'service- en warmtecontracten' in plaats van 'overige activiteiten'.

Vanaf medio 2024 zijn de beheersactiviteiten voor VVE's overgedragen naar andere partijen en vanaf 1 oktober 2024 is het beheer volledig uitbesteed.

51.2 Kosten overige activiteiten

	2024	2023
	€	€
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	355.898	467.375
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	103.241	103.464
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	-	360.162
Totaal kosten overige activiteiten	459.138	931.001

52. Overige organisatiekosten

	2024	2023
	€	€
Kosten uit hoofde van treasury	69.740	66.543
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	6.111.868	5.807.282
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	12.264	7.533
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	379.094	465.059
Overige algemene lasten	168.721	2.498.122
Totaal overige organisatiekosten	6.741.687	8.844.539

53. Kosten omtrent leefbaarheid

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

54. Financiële baten en lasten

	2024	2023
	€	€
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	10.781	11.095
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	310.906	51.752
Rentelasten en soortgelijke kosten	-33.142.212	-30.752.602
Totaal financiële baten en lasten	-32.820.525	-30.689.755

De geactiveerde bouwrente van € 1.698.116 (2023: € 970.890) is opgenomen onder de 'Rentelasten'.

55. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De totale (acute en latente) belastinglast/-bate inclusief correcties voorgaande boekjaren is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Acute belastinglast/-bate:		
2024	-6.597.660	-
2023	330.357	-7.172.024
2022	-1.375	-259.524
2021	-14.512	-1.900.023
2020	1.375.596	-
2019	10.738.845	-
2018	2.968.160	-
Totaal acute belastinglast/-bate	8.799.411	-9.331.571
Mutatie latente belastingen boekjaar	-14.728.976	-1.097.759
Totaal belastinglast volgens winst-en-verliesrekening	-5.929.565	-10.429.330
Commercieel resultaat voor belastingen	251.271.711	-198.353.371
Effectieve belastingdruk	2,4%	-5,3%

De effectieve belastingdruk (totaal belastinglast gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 2,4% (2023: -5,3%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8%. Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

56. Resultaat uit deelnemingen

	2024	2023
	€	€
Resultaat Alwel Holding B.V.	-19.693	-198.781
Resultaat N.V. Stadsherstel Breda	33.567	36.993
Totaal resultaat uit deelnemingen	13.874	-161.788

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	31 december 2024		31 december 2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Immateriële vaste activa				
Software (licenties)	735.556	71.506	738.243	71.234
Vastgoedbeleggingen				
DAEB-vastgoed in exploitatie	3.628.978.213	-	3.276.631.569	-
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-	308.493.421	-	282.223.841
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	52.023.681	79.021.391	48.746.130	67.183.189
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.276.288	16.654.947	7.936.822	1.618.474
Totaal van vastgoedbeleggingen	3.689.278.182	404.169.759	3.333.314.521	351.025.504
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.931.403	531.114	5.466.996	527.517
Financiële vaste activa				
(certificaten van) Aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	286.980.380	30.221.341	267.635.237	30.241.034
Andere deelnemingen	-	830.723	-	797.156
Vorderingen op groepsmaatschappijen	64.567.363	-	64.567.363	-
Latente belastingvorderingen	-	1.186.488	5.007.059	2.624.435
Overige vorderingen	102.900	114.500	102.900	114.500
Totaal van financiële vaste activa	351.650.643	32.353.052	337.312.559	33.777.125
Totaal van vaste activa	4.046.595.784	437.125.431	3.676.832.319	385.401.380
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	388.750	-	716.262
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	68.591	-	1.759.775
Overige voorraden	136.710	13.290	136.800	13.200
Totaal van voorraden	136.710	470.631	136.800	2.489.237
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.759.337	171.031	1.599.374	154.860
Overige vorderingen	398.789	38.768	100.096	9.658
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	442.379	8.400.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	15.579.088	3.355.436	2.000.489	-
Overlopende activa	2.341.261	204.787	2.498.279	138.871
Totaal van vorderingen	20.078.475	3.770.022	6.640.617	8.703.389
Liquide middelen	-	-	-3.625.669	7.127.847
Totaal van vlottende activa	20.215.185	4.240.653	3.151.748	18.320.473
Totaal van activa	4.066.810.969	441.366.084	3.679.984.067	403.721.853

	31 december 2024		31 december 2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.982.757.539	99.672.075	1.764.304.610	84.942.620
Wettelijke reserve	-	420.400	-	386.833
Overige reserves	782.625.246	186.887.905	755.736.029	182.305.784
Totaal van eigen vermogen	2.765.382.785	286.980.380	2.520.040.639	267.635.237
Voorzieningen				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	88.356.611	7.581.248	66.060.571	3.706.545
Latente belastingverplichtingen	8.283.971	-	-	-
Overige voorzieningen	1.406.165	117.778	1.212.340	116.980
Totaal van voorzieningen	98.046.747	7.699.026	67.272.911	3.823.525
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	25.178.381	-	37.813.114	-
Schulden aan banken	1.073.651.456	-	944.200.256	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	46.737.838	76.323.643	44.694.158	64.913.198
Overige schulden	72.484	7.046	91.783	8.856
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	64.567.363	-	64.567.363
Totaal van langlopende schulden	1.145.640.159	140.898.052	1.026.799.311	129.489.417
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	21.517.278	3.287.793	18.962.475	-
Schulden aan overheid	1.160.889	-	1.807.033	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.563.179	443.868	6.279.315	646.564
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	1.422.003	8.400.000	1.491.009
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.958.810	361.767	2.409.645	168.069
Overlopende passiva	26.541.122	273.195	28.012.738	468.032
Totaal van kortlopende schulden	57.741.278	5.788.626	65.871.206	2.773.674
Totaal van passiva	4.066.810.969	441.366.084	3.679.984.067	403.721.853

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	162.442.363	15.471.975	155.212.048	14.692.693
Opbrengsten servicecontracten	9.329.584	829.749	7.378.446	737.926
Lasten servicecontracten	-10.146.269	-923.848	-8.188.448	-803.698
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-13.080.952	-1.065.083	-11.236.669	-892.010
Lasten onderhoudsactiviteiten	-67.201.760	-5.121.451	-70.901.200	-5.488.806
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.835.362	-563.514	-5.322.117	-495.648
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	75.507.604	8.627.828	66.942.060	7.750.457
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	926.341	-	249.722
Toegerekende organisatiekosten	-	-179.816	-	-169.026
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-1.850.164	-	-791.086
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-1.103.639	-	-710.390
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.109.306	3.679.574	5.073.949	3.844.595
Toegerekende organisatiekosten	173.822	-185.809	-	-12.061
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.084.616	-2.748.753	-3.485.562	-2.966.200
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.198.512	745.012	1.588.387	866.334
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-67.633.366	-4.097.577	-62.266.284	-4.363.232
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	263.398.103	15.323.136	-153.559.793	-11.540.653
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.268.426	456.596	944.676	320.656
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	197.033.163	11.682.155	-214.881.401	-15.583.229
Opbrengst overige activiteiten	258.910	11.717	888.856	85.710
Kosten overige activiteiten	-424.842	-34.297	-853.318	-77.683
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	-165.932	-22.580	35.538	8.027
Overige organisatiekosten	-6.385.630	-356.057	-8.522.588	-321.951
Kosten omtrent leefbaarheid	-4.682.073	-	-4.665.887	-
Bedrijfsresultaat	264.505.644	19.572.719	-159.503.891	-7.990.752
Totaal van financiële baten en lasten	-30.925.469	-1.895.056	-28.191.322	-2.498.433
Totaal van resultaat voor belasting	233.580.175	17.677.663	-187.695.213	-10.489.185
Belastingen	-7.583.172	1.653.606	-9.121.767	-1.307.563
Resultaat uit deelnemingen	19.345.143	13.874	-11.958.536	-161.788
Totaal van resultaat na belastingen	245.342.146	19.345.143	-208.775.516	-11.958.536

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht

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

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	160.083	15.595	151.731	14.680
Vergoedingen	9.782	829	10.214	690
Overige bedrijfsontvangsten	424	4	388	156
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	3.190	739	2.665	-
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<i>173.479</i>	<i>17.167</i>	<i>164.998</i>	<i>15.526</i>
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-19.322	-2.728	-18.519	-1.202
Onderhoudsuitgaven	-61.428	-4.974	-64.479	-4.978
Overige bedrijfsuitgaven	-31.805	-1.525	-23.593	-2.002
Betaalde interest	-33.958	-2.634	-31.185	-2.634
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-429	-9	-1.417	-8
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.068	-	-939	-
Vennootschapsbelasting	-7.969	-	-7.024	-290
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<i>-155.979</i>	<i>-11.870</i>	<i>-147.156</i>	<i>-11.114</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	17.500	5.297	17.842	4.412
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.119	3.684	5.088	4.279
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	2.664	-	2.104
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	907	-	250
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>11.119</i>	<i>7.255</i>	<i>5.088</i>	<i>6.633</i>
Uitgaven				
Nieuwbouw huur	-38.984	-14.954	-31.105	-8.560
Verbeteruitgaven	-40.833	-354	-36.488	-292
Aankoop	-30.940	-13.191	-5.398	-2.396
Nieuwbouw verkoop	-	-767	-	-837
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-7.230	-1.804	-	-7.059
Sloopuitgaven	-	-	-	-
Investerings overig	-1.773	-	-1.227	-142
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>-119.760</i>	<i>-31.070</i>	<i>-74.218</i>	<i>-19.286</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-108.641	-23.815	-69.130	-12.653
Financiële vaste activa				
Ontvangsten verbindingen	-	8.427	-	-
Ontvangsten overige	432	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-324	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>432</i>	<i>8.103</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-108.209	-15.712	-69.130	-12.653
<i>Transport kasstroom</i>	<i>-90.709</i>	<i>-10.415</i>	<i>-51.288</i>	<i>-8.241</i>

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>Transport kasstroom</i>	-90.709	-10.415	-51.288	-8.241
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Nieuwe te borgen leningen	116.927	-	154.200	-
Uitgaven				
Aflossing geborgde leningen	-14.387	-	-93.161	-
Aflossing ongeborgde leningen	-8.400	-	75	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	94.140	-	61.114	-
Toename (afname) van geldmiddelen	3.431	-10.415	9.826	-8.241
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-3.626	7.128	-13.452	15.369
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-195	-3.287	-3.626	7.128

WNT-Verantwoording 2024 Stichting Alwel

De WNT is van toepassing op Stichting Alwel. Het voor Stichting Alwel toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 233.000.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

Alleen de relevante tabellen zijn hieronder vermeld:

- Tabel 1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling
- Tabel 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

	A.J. van de Ven – de Jong	K.M.A van Dongen
Gegevens 2024		
Functiegegevens		
Functie	Voorzitter raad van bestuur	Lid raad van bestuur
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 198.668	€ 198.668
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 34.231	€ 34.231
<i>subtotaal</i>	€ 232.899	€ 232.899
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 233.000	€ 233.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 232.899	€ 232.899
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2023		
Functiegegevens		
Functie	Voorzitter raad van bestuur	Lid raad van bestuur
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 191.098	€ 191.091
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 31.801	€ 31.809
<i>Subtotaal</i>	€ 222.899	€ 222.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 223.000	€ 223.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 222.899	€ 222.900
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Het bezoldigingsmaximum voor een RvC-voorzitter bedraagt 15% van het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen oftewel € 34.950. Het bezoldigingsmaximum voor een RvC-lid bedraagt 10% van het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen oftewel € 23.300. De totale beloning in 2024 bedroeg € 111.840 (2023: € 114.474).

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Stichting Alwel aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

	I.K.L. de Jong	J.A. Traas	M. Cornelis
Gegevens 2024			
Functiegegevens			
Functie	Voorzitter	Lid / Vicevoorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1-31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 27.960	€ 18.640	€ 18.640
Individuele toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 34.950	€ 23.300	€ 23.300
-/- onverschuldigd bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 27.960	€ 18.640	€ 18.640
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2023			
Functiegegevens			
Functie	Vicevoorzitter (1/1-31/1) Voorzitter (1/2-31/12)	Lid / Vicevoorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/3 - 31/12	1/1-31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 26.017	€ 14.867	€ 17.840
Individuele toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 32.521	€ 22.300	€ 22.300
Bezoldiging	€ 26.017	€ 14.867	€ 17.840
Gegevens 2024			
Functiegegevens			
Functie	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 18.640	€ 18.640	€ 9.320
Individuele toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 23.300	€ 23.300	€ 11.650
-/- onverschuldigd bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 18.640	€ 18.640	€ 9.320
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	H Bouteibi	R. Zwart	B. Jacobs
Gegevens 2023			
Functiegegevens			
Functie	Lid	Lid	n.v.t.
Aanvang en einde functieervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	n.v.t.
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 17.840	€ 17.840	n.v.t.
Individuele toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 22.300	€ 22.300	n.v.t.
Bezoldiging	€ 17.840	€ 17.840	n.v.t.

Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening is opgemaakt door het Bestuur op 19 mei 2025.

Mevrouw A.J. van de Ven - de Jong MSc
Voorzitter Raad van Bestuur

De heer drs. K.M.A. van Dongen MBA
lid Raad van Bestuur

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 19 mei 2025.

Mevrouw drs. I.K.L. de Jong MRE
voorzitter Raad van Commissarissen

Mevrouw drs. J.A. Traas MBA
vicevoorzitter Raad van Commissarissen

De heer drs. M. Cornelis RC
lid Raad van Commissarissen

De heer H. Bouteibi
lid Raad van Commissarissen

De heer B. Jacobs MSc
lid Raad van Commissarissen

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Stichting Alwel staat het volgende opgenomen betreffende de resultaatbestemming:
In artikel 3 van de statuten staat het volgende vermeld: De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Daarmee is bepaald dat er geen middelen uit de organisatie vloeien die niet ten behoeve van de volkshuisvesting zijn ingezet. Positieve saldi worden dan ook aan het eigen vermogen toegevoegd.

Nevenvestigingen

Stichting Alwel heeft nevenvestigingen in Breda en Etten-Leur.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Alwel

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Alwel te Roosendaal gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Alwel op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2024.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2024.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Alwel zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie, ter ondersteuning van ons oordeel, en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 83 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 3,5 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2024.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2024 voor rapportering in aanmerking komen.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Alwel staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Alwel.

Op basis van onze risico-inschatting hebben we de aard, timing en omvang van de uit te voeren controlewerkzaamheden bepaald, inclusief de groepsonderdelen waar controlewerkzaamheden worden uitgevoerd.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op het significante onderdeel Stichting Alwel. Bij het groepsonderdeel Stichting Alwel hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Alwel en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar de risicoparagraaf van het jaarrapport, waarin het bestuur verslag doet van de wijze waarop Stichting Alwel omgaat met haar frauderisicoanalyse en de beheersingsmaatregelen daaromtrent.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en, in het bijzonder, de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en de meldregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij het noodzakelijk achtten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie.

Onderdeel van de werkzaamheden van de forensische specialisten betreft het uitvoeren van specifieke gegevensgerichte werkzaamheden rondom ketensamenwerking bij dagelijks onderhoud en beoordeling van de juridische kosten.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.
- Het identificeren en indien van toepassing, het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Alwel.

In onze controle bouwen wij een element van onvoorspelbaarheid in. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de manager bedrijfsvoering, de bedrijfscontroller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Alwel door inlichtingen in te winnen bij de bedrijfscontroller, het lezen van notulen van vergaderingen en door kennis te nemen van de rapporten met de uitkomsten van de door de bedrijfscontroller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet, aangemerkt als wet- en regelgeving met directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting Alwel onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Stichting Alwel en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect heeft op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- i. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in de paragraaf 'Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening'.

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd, waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in het hoofdstuk Bedrijfsvoering van het bestuursverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze werkzaamheden hebben we geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Alwel om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken. Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 3,9 miljard wat neerkomt op 94,8% van het balanstotaal van Stichting Alwel. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Alwel waardeert haar vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (zoals toegelicht op pagina 98-101 van de jaarrekening).

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Alwel maakt ten behoeve van de waardering van het vastgoed in exploitatie gebruik van externe taxateurs. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van het vastgoed in exploitatie voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde veronderstellingen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van de in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Alwel. In onze controle hebben wij kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 114-120, en deze getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde veronderstellingen te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 114-120 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie, zoals opgenomen in de jaarrekening, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 101, 102 en 120 van de jaarrekening is de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Alwel gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 101, 102 en 120 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarrapport andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestelijk verslag.
- Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2024) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijkverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2017 benoemd als accountant van Stichting Alwel en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Arnhem, 19 mei 2025

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.C. van de Lagemaat-van Roekel RA