

Jaarverslag Alwel 2024

De maatschappelijke opgave op het gebied van woningnood, energiereductie en wijk aanpak zijn enorm. Daarom 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. We hebben meer woningen in aanbouw en opgeleverd, meer woningen geïsoleerd en tal van woningen met lage energielabels aangepakt.

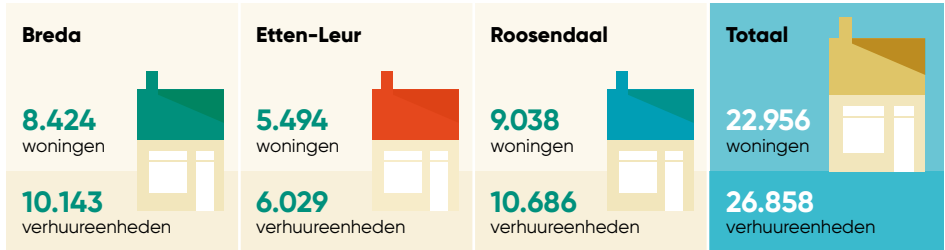
Voor al in onze regio zijn er steeds meer problemen op het gebied van criminaliteit, veiligheid en de zorg voor kwetsbare groepen. In deze steden loopt het Nationaal Programma voor Leefbaarheid en Veiligheid. We zijn gestart met de uitvoering, maar deze aanpak vergt echter wel een lange adem van 20 jaar en gezamenlijke inzet met partners in de stad. We hebben ons langjarig aan de programma's verbonden, omdat we geloven dat we met een consequente aanpak deze wijken van een beter perspectief kunnen voorzien.

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. We houden de vaart in onze nieuwbouwplannen en beschikken over voldoende middelen om deze productie de komende 10 jaar in stand te houden.

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. Dit verlaagt de maandelijkse energielasten voor onze huurders.

Onze 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.

Hoeveel woningen hebben we in 2024?



*Verhuureenheden zijn woningen, studentenkamers, zorgwoningen, garages, winkels, parkeerplaatsen en kantoren.

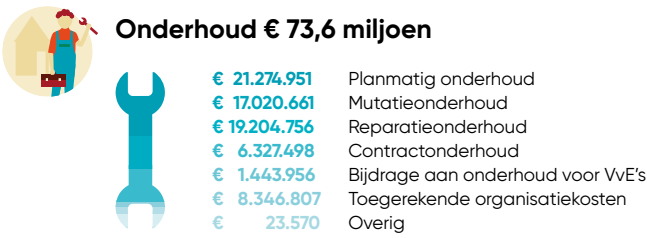
Gemiddelde inschrijftijd- en zoektijd bij acceptatie in jaren

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

Verkochte woningen



Meer lezen? Kijk op alwel.nl/jaarverslag



Gemiddelde huurprijs per maand

	Gemiddelde huurprijs	% gemiddelde huur van de maximale huur
Breda	€ 600,34	64,45%
Etten-Leur	€ 642,78	62,11%
Roosendaal	€ 622,12	68,32%

Huurprijsaanpassing

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%.

Voorkomen en oplossen van 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 schuldhulpverlening 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.

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 ontruimingen in 2023. Bij de overige 3 ontruimingen 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.

Verduurzamen

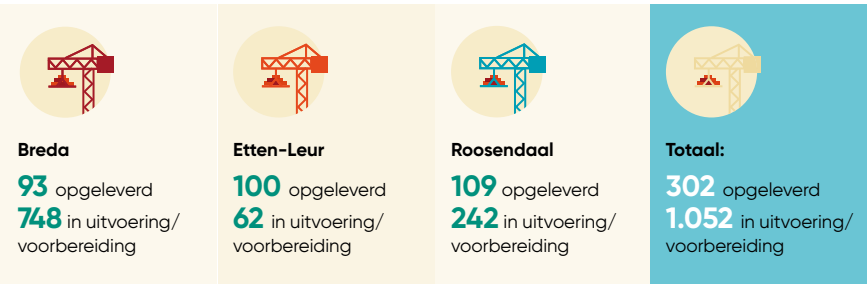


Bij **660** woningen hebben we via mutatie-onderhoud de kookfunctie geëlektrificeerd.

We hebben **145** hybride ketels geplaatst.

We hebben op **570** eengezinswoningen zonnepanelen aangebracht.

Nieuwbouw



Leefbaarheid

In 2024 hebben we 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.

Personeel



Waardering

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	2023	2022	2024
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 huurders-oordeel. 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.

Jaarcijfers Alwel 2024

Negatief bedrijfsresultaat

