



Samen werken aan
wonen en wijken

Alwel

Jaarrapport 2022

Bestuursverslag, Jaarrekening en Overige gegevens

Breda
Etten-Leur
Roosendaal

24 april 2023

Stichting Alwel

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

Managementteam

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

Raad van Commissarissen

Voorzitter	de heer G.J. Lokerse RA tot 1 februari 2023 mevrouw drs. I.K.L. de Jong MRE vanaf 1 februari 2023
Vicevoorzitter	de heer drs. E. de Bruijn tot 1 juli 2022, mevrouw drs. I.K.L. de Jong MRE van 1 juli 2022 tot 1 maart 2023 mevrouw drs. J.A. Traas MBA vanaf 1 maart 2023
Lid	mevrouw drs. I.K.L. de Jong MRE tot 1 juli 2022
Lid	mevrouw K. Timmermans tot 1 februari 2023
Lid	de heer H. Bouteibi
Lid	de heer drs. M. Cornelis RC
Lid	mevrouw drs. ing. R. Zwart
Lid	de heer mr. M.P.C. Willemsen vanaf 1 juli 2022

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.

Bestuursverslag

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	5
Verklaring van het bestuur.....	6
In control-verklaring.....	20
Bericht van de Raad van Commissarissen.....	21
1. Het profiel van Alwel	31
1.1 Grote maatschappelijke opgave	31
1.2 Onze missie en strategische doelen.....	31
1.3 Maatschappelijk ondernemen met lef	32
1.4 Ontwikkelingen in de lokale markt.....	32
1.5 Ontwikkelingen in de maatschappij en de woningmarkt	33
1.6 Samenwerking met belanghebbenden en netwerkpartners	33
1.7 Huurders aan het stuur	34
1.8 Overleg met de huurdersverenigingen	35
1.9 Betaalbaarheid en huurverhoging	37
1.10 Verhuureenheden per 31 december 2022	37
2. We hebben genoeg geschikte woningen voor onze huurders	39
2.1 Woonruimteverdeling.....	39
2.2 Matchen van vraag en aanbod	41
2.3 Nieuwe woningen bouwen.....	43
2.4 Woningen aankopen	47
2.5 Verkoop van woningen	47
3. We hebben duurzame woningen die goed zijn onderhouden	48
3.1 Duurzaamheidsambitie	48
3.2 Onderhoud, renovatie en verduurzaming	48
4. We hebben huren die huurders kunnen betalen	52
4.1 Effectief huurbeleid	52
4.2 Voorkomen en oplossen van huurachterstanden met brede woonlastenaanpak	52
4.3 Meer gedifferentieerde wijken	54
5. We zijn zichtbaar in straten, buurten en wijken	55
5.1 Werken met wijkvisies	55
5.2 Werken vanuit de wijk	56
5.3 Zeggenschap en participatie van bewoners	56
5.4 Woonfraude, ondermijning en veiligheid	57
5.5 Aan de slag in de wijken	57
6. We bieden goede dienstverlening en helpen huurders die dat nodig hebben	63
6.1 Goede, stabiele dienstverlening	63
6.2 Programma klantdienstverlening.....	64
6.3 Huisvesten bijzondere doelgroepen.....	64
6.4 Aanpak personen met verward gedrag en huisvesting kwetsbare bewoners	66
6.5 Noodzaak voor het bieden van maatwerk.....	67
6.6 Onderhoudsbeleid	67
6.7 Digitale dienstverlening	67
6.8 Geschillen.....	68
7. We hebben enthousiaste en goede medewerkers die duurzaam inzetbaar zijn.....	69
7.1 Ziekteverzuim	69
7.2 Organisatieontwikkeling	69
7.3 Expeditie Loopbaan	70
7.4 Integriteit	70
7.5 Arbeidsmarktcommunicatie	70
8. Bedrijfsvoering	72
8.1 Inleiding	72
8.2 Jaarcijfers (geconsolideerd).....	74
8.3 Ontwikkeling activa	79
8.4 Ontwikkeling passiva	81
8.5 Fiscale paragraaf	82
8.6 Organisatie	84
8.7 Kengetallen	86

Voorwoord

De woningmarkt heeft behoefte aan sturing en interventies. Er is meer aanbod nodig in alle betaalbare segmenten en de overheid heeft hierop meer gestuurd. Woningcorporaties kunnen hierin weer een grotere rol spelen. 2022 was wat dat betreft een keerpunt.

De verhuurderheffing is afgeschaft en dat geeft investeringsruimte. Er is op provinciaal en lokaal niveau bijgestuurd op woningbouwprogrammering met 60% betaalbaar bouwen waarvan 30% sociale huur, er is een regiewet in de maak om deze prestaties meer afdwingbaar te maken en de minister heeft de huurbescherming voor huurders opgetrokken tot woningen met een huurprijs van € 1.000,-. Hiermee richt de overheid zich ook op de enorme discrepantie in het particuliere segment waarin huurders vaak te veel betalen voor weinig kwaliteit.

2022 was ook het jaar waarin Alwel inmiddels twee (van landelijk in totaal 19) gebieden in Roosendaal en Breda heeft die vallen onder het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid van wijken. Enerzijds zegt dit iets over de ernst van de problematiek in de wijken en anderzijds staat wel weer de langjarige wijkaanpak terug op de kaart, en dat is winst. Ook met energiearmoede zijn we in 2022 flink aan de slag gegaan. We hebben huurders zo goed mogelijk begeleid qua voorlichting en hulp bij eventuele betalingsachterstanden, en hebben maatregelen genomen zoals het vervroegen van onderdelen van groot onderhoud. De energieplafonds doen hierbij ook hun werk. Er is wel een lichte opwaartse druk op de betalingsachterstanden, maar het blijkt minder dan we verwachtten.

Tegenover de investeringsruimte die is vrijgekomen door afschaffing van de verhuurderheffing staan prestaties die woningcorporaties moeten leveren. Deze zijn vastgelegd in Nationale Prestatieafspraken. We hebben deze per stad doorvertaald naar een programma op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en wijkaanpak. Wat ons betreft een stevig investeringsprogramma waarin Alwel zich maximaal stretcht om al deze noodzakelijke ingrepen te doen: twee keer zoveel investeren, onderhouden en verduurzamen. Ook de wijkaanpak vraagt veel aandacht. Daarom is het nodig onze organisatie klaar te stomen voor de toekomst. Interne programma's zijn gericht op de ontwikkeling van medewerkers, systemen, sturing, leiderschap en digitalisering. De onzekerheden in de wereld helpen ons overigens niet. Rentestijging, stijging van de bouwkosten, tweedeling in de maatschappij, energievraagstukken, stikstof, geopolitieke vraagstukken... Dit maakt het ingewikkeld te voorspellen of onze investeringscapaciteit op lange termijn voldoende is voor de afgesproken prestaties. Vooral nog gaan we volle kracht vooruit en houden we steeds vinger aan de pols.

We staan voor behoorlijke opgaven, maar staan hierin niet alleen. Al jaren zetten we onze huurdersorganisaties aan het stuur voor een deel van onze budgetten. Participatie is belangrijk, maar is toch vooral reageren op ideeën van de woningcorporatie. Wij gaan verder. Onze huurdersorganisaties hebben de beschikking over middelen om zelf met ideeën en investeringen te komen die natuurlijk wel moeten passen bij de vraagstukken van deze tijd. Ze komen tot mooie keuzes: de afgelopen periode zijn er zonnepanelen gelegd, is er serviceonderhoud aangeboden, ledverlichting aangebracht en is er maatwerk verricht. We zien dat dit het vertrouwen en de samenwerking verbetert.

In het voorjaar van 2022 kregen we te maken met een ransom ware-aanval op ons digitale systeem. De aanval heeft grote impact gehad op Alwel en daarmee deels ook op onze dienstverlening. We hebben hard gewerkt om de primaire processen doorgang te laten vinden. Daarin zijn we door inzet van een bevlogen crisisteam en veel van onze medewerkers goed geslaagd. We zijn trots op de creativiteit, flexibiliteit en het doorzettingsvermogen van onze organisatie. Mede hierdoor hebben we er alle vertrouwen in dat we de opgaven waarvoor we staan met onze organisatie aan kunnen gaan.

Roosendaal, 24 april 2023

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 2022 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting. Het belang van bovenstaande verklaring willen we extra benadrukken door goed inzicht te geven in hoe we onze middelen maatschappelijk besteden, zeker omdat we de Aedescode onderschrijven en volledige transparantie nastreven. Deze transparantie bieden we onder andere door aan te geven hoe we ons vermogen maatschappelijk hebben besteed en door inzage te geven in de bezoldiging van de bestuurders en de Raad van Commissarissen. Ook geven we als bestuur een verklaring over de mate waarin we in control zijn.

Governance

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

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

De statuten vormen, samen met alle governance-documenten, de basis voor de organisatie en het toezicht. Een aantal governance-documenten is in 2022 in lijn gebracht met de gewijzigde wet- en regelgeving conform de nieuwe Woningwet die vanaf 1 januari 2022 in werking is getreden en de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen (per 1 juli 2021). Actualisatie van de resterende governance-documenten volgt in 2023.

Transparantie over de besteding van middelen/vermogen

Alwel dient het maatschappelijk belang: we zetten in op maatschappelijke doeleinden, zoals het beschikbaar stellen en betaalbaar houden van huurwoningen en het bevorderen van de leefbaarheid in wijken en buurten. Dat betekent iets voor ons eigen vermogen en op welke manier we dat besteden. Om de sociale huurwoningen betaalbaar te houden, houdt Alwel de huren lager dan we op basis van de kwaliteit van de woningen zouden kunnen vragen. Dit wordt de maatschappelijke inzet genoemd en komt tot uitdrukking in het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde. De beleidswaarde wordt nader toegelicht in hoofdstuk 8.

De maatschappelijke inzet bedraagt bij Alwel over het jaar 2022 41,7 % (2021: 44,5%) van de commerciële waarde van onze woningen. De huromzet die hierdoor niet wordt gerealiseerd, bedraagt in 2022 € 61,4 miljoen (2021: € 48,6 miljoen).

Buurtcorporatie

De maatschappelijke context waarbinnen we ons werk doen, is flink in beweging. Onze positie als oplosser van maatschappelijke vraagstukken is weer vol in beeld en we willen onze toegevoegde waarde verder vergroten. Dit vraagt de komende jaren om waar nodig een stap vooruit te zetten. We willen namelijk een heel goede buurtcorporatie zijn.

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 wordt nog belangrijker en de wijk/buurt maakt weer de beweging vooruit. We zijn zichtbaar, betrokken, aanspreekbaar, hebben lef, staan midden in de samenleving en nemen onze verantwoordelijkheid.

Als buurtcorporatie staan we in nauwe verbinding met onze belanghebbenden en netwerkpartners. Steun en draagvlak voor onze keuzes en activiteiten zijn essentieel. Huurders en huurdersorganisaties staan bijvoorbeeld mede aan het stuur bij beleidskeuzes of keuzes op projectbasis. Ook met gemeenten, (keten)partners in zorg, welzijn en veiligheid, en ketenpartners in de bouw zoeken we steeds de verbinding.

De opgave waar we gezamenlijk voor staan, is groot en complex. Er is woningnood onder verschillende doelgroepen. De kwetsbaarheid van een aantal huurders neemt toe en een aantal wijken blijft achter in de ontwikkeling. Zij kunnen in een negatieve spiraal komen door concentraties van problemen. Ook is er meer (zwaardere) zorg nodig in de wijk en zijn er steeds minder mensen die deze zorg leveren. Dit vraagt om snel te kunnen schakelen met ons netwerk en om creatieve woonoplossingen in brede zin. Inmiddels zijn in zowel Breda als Roosendaal wijken aangegeven die vallen onder het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.

Afbouw en afschaffing verhuurderheffing

In 2022 is de verhuurderheffing afgebouwd en in 2023 is deze volledig afgeschaft. Tegenover de investeringsruimte die hiermee vrijkomt, staan prestaties die corporaties moeten leveren. Deze zijn vastgelegd in Nationale Prestatieafspraken die tot stand zijn gekomen in samenwerking met de overheid, woningcorporaties, Woonbond, gemeenten en huurdersorganisaties. Dit betekent dat we de komende jaren:

Meer huurwoningen bouwen

We verhogen de bouwproductie van sociale huurwoningen (3.000 woningen waarvan 2.500 uitbreiding en 500 vervanging tot 2035). Dit zijn vooral sociale en middeldure huurappartementen, maar ook tijdelijke woningen en sociale koopwoningen.

De woonlasten omlaag brengen

We beperken de huurstijging drie jaar langer. De inflatie, die erg hoog is, heeft de komende jaren geen invloed meer op de huuraanpassing. De huren gaan de komende jaren minder hard stijgen dan de lonen. Huurders betalen dus een minder groot deel van hun inkomen aan huur. Huurders met een laag inkomen (een inkomen tot 120% van het sociaal minimum) krijgen in 2023 een huurverlaging. Dit geldt voor ruim 6.000 huurders.

Onze woningen sneller verduurzamen

Tot en met 2029 maken we ongeveer 2.600 woningen duurzamer en dus energiezuiniger. Het gaat om woningen met een laag energielabel (E, F of G). Ook gaan we eerder over tot het plaatsen van hybride ketels bij vervanging van cv-ketels. Voor 2030 maken we 3.000 woningen aardgasvrij en 5.200 woningen geven we een reguliere onderhoudsbeurt. We rekenen vanaf 2023 geen huurverhoging door bij isolerende maatregelen.

Nog meer inzetten op leefbaarheid van wijken en buurten

Jaarlijks investeren we € 750.000,- extra in schone en veilige wijken ten behoeve van sociaal beheer, sociale samenhang, onderlinge ontmoeting en bestrijding van woonfraude en criminaliteit. We realiseren de komende jaren 500 geclusterde woningen voor ouderen.

We maken met onze huurdersorganisaties en gemeenten afspraken over deze extra inzet en bekrachtigen dit in regionale of lokale prestatieafspraken. Omdat de bouwkosten stijgen en de inflatie hoog is, staat deze vrijgekomen investeringsruimte echter wel onder druk. Het is dus onzeker of we alle doelstellingen halen.

Energiearmoede

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

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

Leefbaarheid

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

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

Zowel Breda (Noord) als Roosendaal zijn opgenomen in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Dit is een samenwerking tussen BZK, OCW, SZW, JenV en VWS, gemeenten en lokale partners, zoals scholen, woningbouwcorporaties, politie en zorginstellingen. Voor Breda is vanuit het volkshuisvestingsfonds € 26 miljoen beschikbaar voor de verduurzaming van een aantal aandachtswijken (voornamelijk in Breda Noord) en het realiseren van gezamenlijke beheerteams, voor Roosendaal is er een bedrag (nog niet bekend) beschikbaar voor de wijken Westrand, Kalsdonk, Langdonk en Kroeven.

In 2022 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 € 3,781 miljoen (2021: € 3,583 miljoen). Dit is inclusief € 3,064 miljoen (2021: € 2,772 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. We hebben daarom de formatie met een extra woonfraudespecialist uitgebreid.

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 5.4 gaan we hier nader op in.

Visitatie

We worden door onze huurders en samenleving gezien als een corporatie die zich in de breedte inzet voor de volkshuisvesting in Breda, Etten-Leur en Roosendaal. Ze ervaren ons als een open en toegankelijke corporatie die betrokken is bij de huurders in de wijken en buurten. Hier zijn we trots op. De resultaten van de visitatie uit 2019 waren voor ons een bevestiging dat we op de goede weg zijn en meer dan de cijfers zelf gaat het om wat er achter deze cijfers zichtbaar is. Vanuit die gedachte gaan we door met huurders intensief betrekken bij onze strategische keuzes.

De belangrijkste aanbevelingen die we van de visitatiecommissie kregen, zijn:

- Redeneer niet te veel vanuit eigen beleid:
We halen nog explicieter opvattingen bij onze partners op en denken na over hoe we stakeholderbenadering op een beter bij deze tijd passende wijze vorm kunnen geven.

In 2021 en 2022 hebben we ons nieuwe ondernemingsplan voor de komende jaren vormgegeven. Dit hebben we in nauwe samenwerking met onze stakeholders gedaan. Onze stakeholders zijn huurdersorganisaties, de gemeenten, de (keten)partners in zorg, welzijn en veiligheid en ketenpartners in de bouw. Zij zijn bij verschillende sessies over het ondernemingsplan betrokken geweest. Het belang van in verbinding staan met onze omgeving en het netwerk, en hoe we dat voor ogen hebben, heeft een prominente plaats in het ondernemingsplan gekregen. In 2022 hebben we het traject afgerond en het resultaat is de Koers & Kompas 2022 – 2026 – voor goed wonen en samenleven.

- Zoek een bredere samenwerking met zorg- en welzijnspartijen:
De samenwerking met onze partners mag breder, preventiever en meer gericht op de toekomst. Dat vraagt van ons, maar ook van de andere partijen, om goed te kijken wat nodig is om een langjarig goede infrastructuur op wijkniveau te organiseren.

In alle steden hebben we het gesprek met zorg- en welzijnspartijen geïntensiveerd. Voor de groter wordende groep ouderen met (zware) zorg in de wijk zijn met alle aanbieders van ouderenzorg trajecten gestart om de langjarige woon- en zorgbehoefte in onze steden in beeld te brengen. Ook maken we afspraken over de noodzaak van beschutte woonvormen en eventuele transitie van de bestaande woningvoorraad.

- Besteed aandacht aan (de voortgang van) de prestatieafspraken in de openbare verantwoording:
We verantwoorden onze prestaties en vermogensinzet via ons jaarverslag en periodieke publicaties. We zijn toegankelijk voor de vragen en inbreng van bewoners en andere partijen.

Nieuwbouw en renovatie

We hebben in 2022 onze doelstelling van 177 op te leveren woningen formeel net niet gehaald. We hebben in totaal 156 woningen opgeleverd in Breda en Etten-Leur. De 21 flexwoningen in Etten-Leur zijn weliswaar in december 2022 geplaatst, maar zijn pas in januari 2023 formeel opgeleverd.

In 2022 hebben we in Breda 24 woningen opgeleverd. We hebben 477 woningen in uitvoering/voorbereiding. We hebben 215 woningen groot onderhoud opgeleverd en bij 166 woningen groot onderhoud in uitvoering/voorbereiding.

We hebben in 2022 132 woningen in Etten-Leur opgeleverd. We hebben 185 woningen in voorbereiding/uitvoering. We hebben 83 woningen groot onderhoud opgeleverd en bij 308 woningen groot onderhoud in uitvoering/voorbereiding.

In Roosendaal hebben we in 2022 geen nieuwbouw opgeleverd. We hebben 344 nieuwbouwwoningen in voorbereiding/uitvoering. We hebben 198 woningen groot onderhoud opgeleverd en bij 632 woningen groot onderhoud in uitvoering/vorbereiding.

De acquisitie van nieuwe projecten verloopt moeizaam. Eind 2023 verwachten we nu 600 woningen op te leveren. Daarmee gaan we de doelstelling van 803 op te leveren woningen tot 2024 niet halen. Daarom blijven we vol inzetten op acquisitie van nieuwe locaties.

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 2022 samengevat weergegeven in aantallen en euro's.

	Begroot aantal	Begroot bedrag (x € 1.000)	Gerealiseerde aantallen	Gerealiseerd bedrag (x € 1.000)
Reguliere verkoop				
Breda	1	285	0	0
Etten-Leur	2	406	0	0
Roosendaal	1	198	2	268
Alwel Diensten B.V.	0	0	0	0
Doorverkoop regulier na terugkoop				
Koopgarant				
Breda	10	2.045	0	0
Etten-Leur	10	2.356	0	0
Roosendaal	16	3.303	0	0
Alwel Diensten B.V.	1	288	0	0
Doorverkoop Koopgarant				
Breda	3	790	6	1.735
Etten-Leur	0	0	4	1.139
Roosendaal	0	0	0	0
Koop Goedkoop				
Etten-Leur	0	0	4	195
Alwel Diensten B.V.	1	55	1	42
Koopstart				
Etten-Leur	0	0	1	116
Totaal	45	9.726	18	3.495

Van de reguliere verkoop maakt één bedrijfspand deel uit.

Terugkopen Koopgarant

In de volgende tabel zijn de terugkopen van Alwel in 2022 samengevat weergegeven in aantallen en euro's.

	Begroot aantal	Begroot bedrag (x € 1.000)	Gerealiseerde aantallen	Gerealiseerd bedrag (x € 1.000)
Terugkopen				
Breda	13	2.241	23*	4.492
Etten-Leur	10	1.819	4	1.257
Roosendaal	16	2.634	7	1.297
Alwel Diensten	1	198	1	281
Totaal*	40	6.892	35	7.327

* realisatie inclusief zes parkeerplaatsen

Aankopen

In de volgende tabel zijn de aankopen van Alwel in 2022 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	1	297
Etten-Leur	0	0	0	0
Roosendaal	0	0	1	215
Alwel Diensten	0	0	0	0
Totaal	0	0	2	512

Grondposities

We hebben in 2022 nog een aantal grondposities met gemengde bestemming en meerdere wooncategorieën. Corporaties zijn voor grondposities in toenemende mate afhankelijk van gemeenten. Zijn gemeenten in staat grond te leveren die ze in eigen bezit hebben, tegen een sociale kavelprijs?

Dit is vaak niet het geval, dus we zijn in toenemende mate afhankelijk van samenwerking met andere partijen, zoals ontwikkelaars en beleggers om tot een percentage sociale huur te komen in een projectontwikkeling. We leveren veel inspanning om dergelijke samenwerkingen tot stand te brengen en hebben ondersteuning nodig van de gemeente om projectontwikkelaars een minimaal percentage aan sociale huur in hun projecten op te laten nemen.

Inmiddels zijn er wetten in voorbereiding die meer sturing bieden aan gemeenten om een groter aandeel betaalbare woningen te realiseren. Dit helpt de gemeenten om commerciële partijen te kunnen verplichten 30% van de grond dat in hun bezit komt te besteden aan de bouw van sociale huurwoningen.

Begin 2022 bestond de portefeuille met ontwikkellocaties uit twee posities met een waarde van € 109.575,-. In 2022 is een positie geruimd, zodat in 2022 nog een positie resteert met een actuele boekwaarde van € 81.131,-.

Financieel meerjarenperspectief van Alwel

Een belangrijke voorwaarde voor het waarmaken van de plannen is dat Alwel financieel gezond is, waarbij er blijvend gezocht wordt naar de balans tussen enerzijds de wensen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid, en anderzijds de investeringscapaciteit. De afschaffing van de verhuurderheffing geeft ons de komende jaren een ruimere investeringscapaciteit om de volkshuisvestelijke opgave te realiseren. In de meerjarenbegroting 2023 e.v. hebben we de Nationale Prestatieafspraken die als tegenprestatie gelden voor de afschaffing van de verhuurderheffing gevolgd.

Er is in 2023 voor € 65 miljoen voorzien aan investeringen in nieuwbouw. In de meerjarenbegroting zijn er voor de jaren 2023 – 2027 concrete/harde investeringsvoornemens ingerekend. Dit resulteert voor deze jaren in een gemiddelde kasstroom aan investeringen in nieuwbouw van € 93 miljoen per jaar. Voor de jaren vanaf 2028 zijn er naast concrete plannen ook 'zachte' investeringsplannen en een forfaitair programma ingerekend. De investeringen in de bestaande voorraad bedragen in 2023 € 42,6 miljoen.

In de begroting 2023 hebben we de huurverhoging van de DAEB-woningen op basis van de Nationale Prestatieafspraken ingerekend, vastgesteld op de verwachte looninflatie (2023: 2,8%) minus 0,5%. Voor de huurverhoging van de niet-DAEB-tak hebben we de afslag van 0,5% niet gevolgd.

Daarnaast zijn de volgende aanvullende uitgangspunten gehanteerd:

- Het huidige huurbeleid van gemiddeld 77% maximale huur met toepassing van aftoppen op vier huurgrenzen (vanwege het passend toewijzen): kwaliteitskortingsgrens, eerste aftoppingsgrens, tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Daarmee blijft er voldoende goedkope en betaalbare voorraad.
- Maximale huursomstijging voor woningen per 1 juli 2023 van looninflatie minus 0,5% in 2023, 2024 en 2025.
- Maximale huurstijging in de vrije sector (Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten) is vanaf 2023 looninflatie + 1%. In de begroting hebben we geen rekening gehouden met de ruimte die de opslag biedt.
- Eenmalige huurverlaging vanaf 2023 voor huurders met een gezamenlijk inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum en een huur hoger dan € 563,-. De inschatting van de omvang van de huurverlaging bedraagt gemiddeld € 57,- per maand voor ongeveer 6.200 huurders.
- Huurderving vanwege leegstand, beïnvloedbaar en niet-beïnvloedbaar: 1,30%.
- Huurderving vanwege oninbaarheid: 0,25%.

De belangrijkste risico's voor Alwel liggen op het gebied van het realiseren van de grotere investeringsopgave en dan met name de duurzaamheidsopgave. Hierbij zien we oplopende personeels-, onderhouds- en bouwkosten. Daarnaast zijn de oplopende inflatie en rente prominenter risico's dan voorgaande jaren.

We hebben verschillende scenario's doorgerekend (onder andere oplopende inflatie en inrekenen marktwaardedaling). De ambitieuze plannen leiden ertoe dat we voor enkele financiële ratio's na de vijfjaarsperiode in de vluchtstrook komen (tussen de interne en externe norm). We hebben afgesproken dat we dit accepteren. Voor de ratio loan-to-value geldt dat we vanaf 2029 buiten de externe norm uitkomen.

We volgen deze ontwikkelingen nadrukkelijk de komende jaren, maar zien nog voldoende bijstuuringsmaatregelen naar de toekomst toe (onder andere verhogen aantallen verkoop en naar beneden bijstellen van de forfaitaire nieuwbouw). De leningen zullen uiteindelijk toenemen tot ruim € 2 miljard. Dat betekent niet alleen dat de verhouding EV/VV onder druk komt te staan, maar ook een toename van het risico voor rentevoeligheid.

Er wordt in 2023 naar verwachting € 139,2 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. Hiervan is € 12,9 miljoen herfinanciering van de aflossingen 2023 en € 126,3 miljoen betreft een uitbreiding van de leningenportefeuille.

Bezoldiging en nevenfuncties

Samenstelling bestuur en bezoldiging

Het bestuur van de Stichting Alwel werd in 2022 gevormd door mevrouw A.J. van de Ven - de Jong en de heer drs. K.M.A van Dongen MBA.

Gegevens van de bestuurders:

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

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

2022	Beloning	Beëindigings-uitkering	Belastbare onkosten-vergoeding	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totaal
Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong Bestuurder 1998 - heden	185.640	0	1.800	28.460	215.900
De heer K.M.A. van Dongen Bestuurder 2002 - heden	185.640	0	1.800	28.460	215.900
Totaal	371.280	0	3.600	56.920	431.800

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

De nevenfuncties van de bestuurders

Mevrouw A.J. van de Ven - de Jong

Vicevoorzitter Algemeen Bestuur van Aedes en lid Raad van Toezicht Citymarketingbureau Roosendaal.

De heer K.M.A. van Dongen

Voorzitter Groene Huisvesters, vicevoorzitter Raad van Toezicht De Merwelanden en jurylid Duurzaam Bouwen Awards.

In 2022 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 2020 tot en met 2022 108 PE-punten behaald hebben.

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

Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong heeft in 2021 196 PE-punten behaald en in 2020 37 PE-punten. De heer K.M.A. van Dongen heeft in 2021 14 PE-punten behaald en in 2020 29 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 2022 als volgt:

	Man	Vrouw
Bestuur	50%	50%
Raad van Commissarissen	57%	43%
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 Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Er zijn in 2022 negen incidenten gemeld ten opzichte van acht in 2021. In drie gevallen is er in formele zin sprake geweest van een datalek. Hiervan is ook melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

De digitale aanval op ons systeem (zie volgende paragraaf), waar we begin 2022 mee te maken kregen, was een van deze gemelde datalekken. Ondanks dat we helaas niet kunnen vaststellen welke gegevens exact zijn gelekt, hebben we alle stappen en verplichtingen vanuit de wet en de Autoriteit Persoonsgegevens opgevolgd. De stappen zijn: voor overzicht zorgen, de schade beperken, melden bij de Autoriteit Persoonsgegevens, melden aan de betrokken personen en het datalek registeren.

In 2022 hebben we veel actiepunten op het gebied van de AVG verder onder handen genomen en hiermee de privacy binnen Alwel aangescherpt. We blijven ons inzetten voor onze informatiebeveiliging en bewustwording onder medewerkers. Een belangrijk aandachtspunt is ook de inrichting van de AVG binnen de organisatie en het AVG-team.

Ransomware-aanval op systeem van Alwel

In het weekend van 27 maart 2022 vond er een ransomware-aanval plaats via de ICT-dienstverlener van Alwel. Hierdoor werd ook Alwel getroffen.

De eerste periode stond in het teken van onderhandeling met de hackers met ondersteuning van een deskundig bureau. Alwel heeft in die periode telkens de afweging gemaakt tussen het belang van huurders en medewerkers die mogelijk nadelige gevolgen zouden kunnen ondervinden enerzijds en het maatschappelijk belang van het bestrijden van deze vorm van criminaliteit anderzijds. Op basis van deze afweging is uiteindelijk geen ransom betaald.

In de eerste weken na de aanval konden we vrijwel geen van de digitale systemen gebruiken. Er is in die periode met veel inzet gewerkt om de primaire processen doorgang te laten vinden. Daarin zijn we door de inzet van een bevlogen crisisteam, veel van onze medewerkers en onze 24-uurs dienstverlening goed geslaagd. Ook aan de communicatie met huurders, medewerkers en overige belanghebbenden hebben we veel aandacht gegeven.

Na de eerste weken konden we de focus richten op herstel. Al met al heeft het herstel nog maanden geduurd. De communicatie en samenwerking met de eveneens getroffen collegacorporaties was in die periode zeer waardevol. Het was teleurstellend dat er geen of slechts beperkte informatie te verkrijgen

was over wat dit doet met een organisatie en hoe hiermee op een goede wijze om te gaan. We hebben daardoor vaak zelf het wiel moeten uitvinden.

Om anderen te helpen hebben we, met de acht getroffen corporaties, eind 2022 gewerkt aan een evaluatierapport en een presentatie, waarmee we collegacorporaties en wellicht anderen een handvat hopen te geven als ze in een dergelijke situatie belanden. In 2023 is deze afgerond.

De aanval heeft grote impact gehad op Alwel en daarmee deels ook op de dienstverlening. We zijn trots op de creativiteit en flexibiliteit van onze medewerkers en het begrip bij onze huurders. Het was een moeilijke tijd, maar ook een tijd van saamhorigheid.

Risicoparagraaf

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

Risicoprofiel

De risicobereidheid c.q. het risicoprofiel van Alwel is opgezet langs de lijn van de kritische succesfactoren van de strategiekaart. Het bestuur en managementteam hebben voor 2022 geen verdere aanleiding gezien om daar verandering in aan te brengen om de doelstellingen van Alwel te realiseren. De gemiddelde risicobereidheid van Alwel is te kwalificeren als voorzichtig.

De actualisatie van de risico's voor 2022 heeft een aantal wijzigingen opgeleverd. De belangrijkste strategische risico's hebben nog steeds te maken met de problemen in de wijken en de aanwezige zorgcapaciteit. Het vervallen van de verhuurderheffing leidt tot meer te behalen maatschappelijke prestaties met name op terrein van nieuwbouw, betaalbaarheid en verduurzaming. Het halen van de benodigde aantallen is onzeker, zeker gezien de huidige hoge inflatie, rente en bouwkosten en het tekort aan bouwlocaties.

De klantwaardering, de krapte op de arbeidsmarkt, de toekomstbestendigheid van de organisatie, het aansluiten van de datastrategie op de ontwikkelingen in de maatschappij en cyberrisico's zijn als hoge risico's te noemen.

We hebben in 2022 meer aandacht besteed aan de operationele risico's. Een operationeel risico dat toeneemt gaat over kwetsbare groepen in de samenleving waarvoor samenwerking met de maatschappelijke partners essentieel is. Intern zien we dat de digitale werkomgeving nog niet helemaal stabiel is en datamanagement blijft hoog op de agenda staan. De klantdienstverlening en de klantwaardering hebben intern veel aandacht nodig, maar ook de leverbetrouwbaarheid van de ketenpartners maakt daarvan onderdeel uit.

Risico's en beheersmaatregelen

Aan het strategisch risicomanagement wordt inhoud gegeven door de huidige risico's te actualiseren en voortdurend te beoordelen op kans en impact. De focus voor het bestuur en management lag op de strategische, financiële en compliance risicogebieden. De operationele risico's zijn in beheer van het tactisch management.

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

KSF / risicobereidheid	Risico	Risicogebied	Risico-eigenaar / rol	Kans	Impact	Beheersing
Ksf 1 Beschikbaarheid, voorraad huizen (flexibel)	We hebben moeite de urgente bijzondere klantvraag in te willen. Onze dienstverlening is te traag en Alwel kan niet tijdig leveren. Risico's in het kader van de prestatieafspraken	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	hoog	merkbaar	De wachttijden lopen op, reguliere grotere vraag en huisvesting statushouders, beperkt beïnvloedbaar, beperkte toename waaronder tijdelijke woningen
	Oplopende wachttijden - imagoschade & negatieve beeldvorming, afbreuk op maatschappelijk draagvlak, Alwel levert niet	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	hoog	merkbaar	Verdelen over de doelgroepen, meer aanbod creëren. Aanscherping aanbodproces, meer aandacht voor doorstroming
	Tekort aan beschikbare bouwlocaties, uitbreidingsopgave wordt niet gehaald en wachlijsten lopen verder op	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	normaal	aanzienlijk	Sturen op randvoorwaarden, verhoogde inzet op acquisitie van bouwlocaties, gesprekken met gemeente en marktpartijen
Ksf 3 Kwaliteit en Duurzaamheid (voorzichtig)	Het niet kunnen realiseren van een betaalbare CO ² reductie, beperkingen in financierbaarheid	Financieel	manager Bedrijfsvoering, sturen	hoog	aanzienlijk	Monitorsinstrument en KPI's invoeren, ingerekend in meejarenperspectief. Herijking duurzaamheidsbeleid en afweging doelstellingen
	Verkeerde keuzes bij de verduurzaming (beïnvloedbare) keuzes in beleid	Strategisch	manager S&W, sturen	mogelijk	aanzienlijk	inzicht effect van de nieuwe standaard, afhankelijkheid andere partijen, nieuwe prestatieafspraken
	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 Leefbaarheid, de woon- en leefomgeving (flexibel)	Toename overlast door gedrag van bewoners, concentratie van kwetsbare groepen, extramuralisering, statushouders	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	hoog	aanzienlijk	Gerichte samenwerking gemeente, GGZ en andere partijen, inzet van experimenten (anders wonen), sturing verkrachte wijken
	Onvoldoende gedifferentieerde wijken, risico's van eenzijdige buurten/wijken door woningtoewijzing, verdere tweedeling door inkomensdeling, mensen die niet meer mee kunnen komen	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	hoog	aanzienlijk	Bredere sturing op instroom, gezamenlijke visie ontwikkelen (Circus Vis) betere differentiatie per stad, Nationaal Programma Leefbaarheid & Veiligheid
Ksf 8 Dienstverlening (beperkt)	Klantdienstverlening / klantwaardering onder druk in de huidige context (Covid, maatschappelijke ontwikkelingen)	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	hoog	aanzienlijk	benchmarking en verantwoordelijkheidsplan, projectplan Verbetering Dienstverlening, Alwel stuurt beleidsadviseur dienstverlening, huurdersorganisaties en budgetten, netwerkrol verder doorpakken, aanwezigheid in de wijk
	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	
Ksf 9 Organisatie (voorzichtig)	Krapte op de arbeidsmarkt	Strategisch	manager S&W, sturen	hoog	merkbaar	Arbeidsmarktcommunicatie, werving en selectieproces verbeteren, strategische pers. planning, arbeidsvoorwaarden uitbreiden
	Toekomstbestendigheid van de organisatie	Strategisch	manager S&W, sturen	normaal	aanzienlijk	Kennis en competentieontwikkeling, basis op orde houden, verantwoordelijkheden beleggen, werkplektrainingen
	Datastrategie sluit niet aan op ontwikkelingen in de maatschappij	Strategisch	manager Bedrijfsvoering, sturen	hoog	aanzienlijk	Visie op data, stappenplan, Data Advies Commissie, Datagebreven werken, Grip op Onderhoud
	Cyberrisico's	Strategisch	manager Bedrijfsvoering, sturen	normaal	aanzienlijk	Informatiebeveiligingsbeleid, bewustzijn, inzet regiegroep, Security-officer in I-team
Financieel KSF 14: We sturen op solide financiële ratios, waarbij gewenste investeringen en financieel herstel in evenwicht blijven. (voorzichtig)	Door de vernuiming van de middelen (afschaffing verhuurderheffing) is het risico dat doelmatigheid en efficiency onvoldoende focus houdt.	Strategisch	manager Bedrijfsvoering, sturen	hoog	beperkt	De stijgende kostenniveau's in relatie tot de krapte op de arbeidsmarkt en de normering van kosten is een vraagstuk. Het kunnen presteren op onze doelstellingen in combinatie met een aanscherpbare normering op kosten in het kader van doelmatigheid en efficiency. Risico af deels ingehaald door de tijd.

In 2023 gaan we aan de hand van het nieuwe ondernemingsplan opnieuw na welke risico's nog actueel zijn en waarop moet worden aangevuld of bijgesteld.

Risicogebieden

Voor 2022 zijn de belangrijkste beïnvloedbare risico's gemonitord in de trimesterrapportages. Deze risico's hebben extra aandacht van het bestuur. Het afgelopen jaar is wederom een bijzonder roerig jaar geweest door in het begin van het jaar nog steeds voortdurende coronamaatregelen, de geopolitieke spanningen vanaf februari, de datahack in maart en het herstel van de dienstverlening gedurende het jaar. Het economisch klimaat is onzeker te noemen door de schaarste aan grondstoffen en producten, de arbeidsmarkt, oplopende inflatie, oplopende staatschulden en veranderd investeringsklimaat. De koopkracht van de bewoners is verslechterd door hoge energiekosten en de hoge inflatie. De strategische en operationele risico's blijven stabiel aanwezig

zonder hele grote veranderingen. Hieronder geven we per risicogebied een aanvulling op de verschillende risicogebieden.

Strategisch

- Om strategische doelen te behalen, is een solide financiële basis nodig. Op lange termijn wordt gestuurd op voldoende eigen vermogen, zodat Alwel haar kernactiviteiten kan blijven uitoefenen. Op korte termijn is het aanhouden van voldoende liquiditeit en sturen op kasstroom belangrijk. De verruiming van middelen door de afschaffing van de verhuurderheffing in combinatie met de tegenprestaties uit de Nationale Prestatieafspraken geven een uitdagend perspectief op het realiseren van de lange termijn doelen uit het nieuwe ondernemingsplan. Het gaat hierom een forse huurmatiging, verdubbeling woningbouw, versnelde verduurzaming en impuls op leefbaarheid.
- De financiële gezondheid van de organisatie wordt deels geborgd door het maken van prognoses op basis van de informatie die we zien door interne en externe ontwikkelingen, zodat beslissingen kunnen worden genomen op basis van deze informatie. Ambities, zoals huurmatiging, de uitbreidings- en transformatieopgave en duurzaamheid zijn vertaald naar meerjarenbegrotingen. Daaruit moet blijken of deze ambities realiseerbaar zijn en/of we daardoor financieel solide blijven. Alwel stuurt naast het beoordelingskader van het WSW en Aw als veiligheidsmarge op strakkere interne normen. Hieruit blijkt dat Alwel een solide financieel beleid voert met de aandacht vooral gericht op financierbaarheid van de DAEB-tak en nu ook voor de niet-DAEB-tak.
- De onvoorspelbaarheid van het overheidsbeleid en de veranderingen in de wetgeving zijn risico's die niet direct beïnvloedbaar zijn. Er is een toenemende sturing van de overheid op het wonen dat aan de ene kant risico's mitigeert, maar aan de andere kant ook leidt tot meer regels in de uitvoering.
- 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 en gemitigeerd.

Financieel

- Het beheersen van de risico's bij de haalbaarheid van investeringen neemt in het investeringsbeleid een centrale plaats in. Dit is gericht op het inzichtelijk maken van ontwikkelrisico's op zowel de totale portefeuille als op projectniveau, en deze risico's te beheersen en te spreiden. Portefeuillemanagement is de leidraad voor de productie, en de investeringen worden gepleegd binnen de daaraan gestelde financiële, organisatorische, risico- en kwaliteitskaders. Projectrisico's ontstaan indien projecten niet volgens (tijds)planning worden gerealiseerd. Risico's op projecten tracht Alwel te beheersen door diverse maatregelen te nemen, zoals een toetsingskader op de portefeuillestrategie, financiële haalbaarheid en procesvereisten. Planningsrisico manifesteert zich bijna permanent door trage voorbereidingsprocedures en een tekort aan beschikbare bouwlocaties.
- De oplopende onderhoudskosten vragen een betere beheersing op het gebied van stuurinformatie, kwaliteit van de prognoses en andere manier van budgettering. Het project Grip op onderhoud moet betere stuurinformatie genereren voor zowel het operationeel, tactisch als het strategisch management. Veranderingen in beleid (basiskwaliteit, minder verkopen), inhaaleffecten, kostenstijgingen en het lagere niveau onderhoudskosten (ten opzichte van het landelijk gemiddelde) zijn realistische verklaringen. Betere onderbouwing van budgetten is nodig om meer grip te krijgen op de interne beheersing samen met een goede set van prestatie-indicatoren.
- Eventuele renterisico's zijn afgedekt doordat de duration van de leningportefeuille gemiddeld lang is. Dit wordt bevestigd door onze jaarlijkse scenarioanalyses die we bij de begroting uitvoeren. Middels het treasuryjaarplan zijn de treasuryrisico's in beeld en indien nodig stuurt Alwel erop bij. Alwel wenst een evenwichtige spreiding van risico's. Door jaarlijks een beperkt deel van de financiering een renteaanpassing of aflossing te laten ondergaan, is het jaarresultaat minder gevoelig voor renteschommelingen in enig jaar. Het risicoprofiel van de totale investeringsportefeuille, inclusief de financieringsrisico's, wordt continu gemonitord. Door de oplopende rente zal er een opwaartse trend ontstaan in de ontwikkeling van het renterisico.

- Belastingen en de fiscale maatregelen geven druk op de exploitatiekasstromen. De afschaffing van de verhuurderheffing wordt gedempt door een hogere winstbelasting. Door scherpere in de kasstroomprognoses en strakke interne afstemming op het gebied van projecten worden exploitatie en investeringskasstromen beheerst. Een interne fiscale commissie heeft als doel een goede interne beheersing van alle relevante fiscaliteiten, aangifteproces en verandering in wetgeving te monitoren. Alwel werkt met een belastingadviseur en een eigen fiscalist. Een tax control framework wordt gebruikt om de belangrijkste fiscale risico's te kunnen monitoren.

Operationeel

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

- Het risico op verminderde leefbaarheid neemt steeds verder toe door de concentratie van kwetsbare groepen. Dat leidt tot meer en zwaardere casuïstiek op het gebied van woonfraude en ondermijning. Medewerkers hebben het daar redelijk zwaar mee. De toename wordt beheerst, maar vraagt meer urgentie bij gelieerde organisaties. Er zijn ook kansen door betere samenwerking om daarmee het risico verder te mitigeren.
- De trage voorbereidingsprocedures blijven een hoog risico vormen voor de realisatie van nieuwe woningen en de realisatie van de wensportefeuille. Prestatieafspraken op lokaal niveau zijn in de kern de basis voor de wederkerigheid om te kunnen presteren.
- Onvoldoende aandacht voor databeheer leidt tot minder efficiëntie werkprocessen. Datamanagement heeft een strategische positie en een sterke relatie met informatiemanagement en procesmanagement. De kansen om data te benutten voor het verbeteren van producten, diensten en klantervaring kan verbeteren. Er is een visie op data en er is een Data Adviescommissie ingesteld. Deze commissie inventariseert de verbetermogelijkheden en prioriteert de acties daarin.
- De leverbetrouwbaarheid van ketenpartners en leveranciers blijft een hoog risico om de klantdienstverlening op peil te houden. De prestaties van ketenpartners worden periodiek besproken en langs prestatie-indicatoren vastgelegd in het contract. De ketenpartners worden nog betrokken in klantketensturing.

Compliance

We zijn betrouwbaar en transparant in ons handelen. Integriteit hoort daarbij. Daarom wordt er scherp gelet op eventuele fraude- en integriteitsrisico's. Aanvullend op het risico- en controlekader zijn ook frauderisicofactoren beoordeeld. De geïdentificeerde frauderisico's hebben betrekking op de volgende risicogebieden:

- Kwaliteit van personeel en adviseurs;
- Uitvoering van transacties;
- De kwaliteit van vastgoedtaxaties;
- Kostenbeheersing;
- Controle van de IT-omgeving;
- Het melden van risico's; en
- Derden en belangenconflicten.

Alwel beschouwt de maatregelen, die zijn genomen om de hierboven genoemde risico's te beheersen als voldoende en adequaat om eventuele frauderisico's te beheersen.

De belangrijkste risico's zijn woonfraude, afwijkingen op aanbestedings- en inkoopbeleid, verstrekken van informatie en voorkeursbehandeling. Om de risico's op niet-integer handelen te voorkomen, zijn de interne administratie en systemen ingericht met gedragsbeperkende maatregelen, zowel fysiek als administratief (zoals functie- en taakscheiding, preaction reviewcontrols).

In de systemen en organisatie-inrichting wordt dit geborgd door verschillende onderwerpen mee te nemen in het jaarlijkse interne controleplan. Hierbij controleren we of de processen op de juiste manier worden nageleefd en beleid wordt toegepast. Als extra middel in het kader van interne beheersing hanteren we een management control framework (MCF).

Monitoring

Alwel kent een begrotingscyclus waarin we 10 jaar vooruit kijken. In de meerjarenprognose onderhoud kijken we 15 jaar vooruit om onze onderhoudsnormen scherp te krijgen. Het jaarplan en de jaarbegroting vormen de basis voor de jaarlijkse planning- en controlcyclus. Door de 4-maandsrapportage monitoren we de voortgang op de kritische prestatieindicatoren en de jaardoelen.

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

Focus op integraliteit

De belangrijkste bedrijfsprocessen zijn beschreven en vastgesteld door bestuur en managementteam. Bij enkele processen waren aanvullende beheersmaatregelen nodig en zijn deze aangevuld. Er zijn nu een paar processen onderhanden die worden geactualiseerd, omdat er veranderingen zijn doorgevoerd. Bij de procesbeschrijvingen worden standaard de procesrisico-oorzaken benoemd en in de risicomatrix-sturingen en controles vastgelegd.

Onderdeel hiervan zijn ook de interne beheersmaatregelen vanuit de fraude-risicoanalyse. Deze zijn integraal onderdeel van de procesbeschrijving. Fasegewijs wordt er steeds meer procesmatig gecontroleerd en dit zal een steeds groter aandeel uitmaken van het interne controleplan. De procesbeschrijvingen zijn de basis om deze vanuit de tweede lijn (Bedrijfscontrol) te toetsen en te verbeteren.

Effectiviteit van het systeem van risicobeheersing

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

In control-verklaring

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

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

Alwel heeft in 2022 al haar belangrijkste processen beschreven en vormt daarmee de basis om te toetsen en continu te verbeteren. Het strategisch risicomanagement is doorgezet voor 2022 met een actualisatie van de risico's op kans en impact, en aanvullende risico's zijn benoemd. Het operationeel risicomanagement wordt vormgegeven bij het tactisch management. De frauderisico's zijn onderdeel van de procesbeschrijvingen. In het kader van de interne beheersing is een management control framework actief waarin de actualiteit van de manier van sturen, de onderliggende beleidsstukken en de statuten worden beheerst.

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

Voor de sturing op onderhoud wordt op strategisch, tactisch en operationeel niveau een verbeterd model ontwikkeld. Door de stijging en ontwikkeling van diverse parameters in de financiële meerjarenprognose worden extra scenario's opgesteld naast de vaste momenten in de planning- en controlcyclus.

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

Op grond van de hierboven beschreven werkzaamheden zijn we van mening dat we in alle redelijkheid kunnen verklaren dat de systemen van interne risicobeheersing en control van Alwel adequaat zijn en in het verslagjaar 2022 hun werking hebben gehad.

Roosendaal, 24 april 2023, 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

Ook in 2022 heeft Alwel aan de lat gestaan om goede maatschappelijke prestaties te leveren waar de samenleving om vraagt. Er zijn tal van belangrijke maatschappelijke vraagstukken met de daarbij behorende gecompliceerde uitdagingen. De opgaven zijn divers en liggen op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming, de wijkaanpak, energiearmoede, klimaatdoelstellingen en op het terrein van wonen en zorg.

Het is hierbij de uitdaging om binnen een verantwoord financieel kader blijvend die optimale maatschappelijke meerwaarde te leveren. De Raad van Commissarissen (RvC) toetst de door de Raad van Bestuur (RvB) hierin gemaakte keuzes. In 2022 is een nieuw ondernemingsplan voor Alwel tot stand gekomen waarin de koers is uitgezet om aan al deze vraagstukken het hoofd te kunnen bieden.

2022 was ook het jaar van de kansen. Kansen die zijn ontstaan door de afschaffing van de verhuurderheffing waardoor ruimte is ontstaan om meer te investeren. Die ruimte zetten we conform de Nationale Prestatieafspraken in op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid.

Er loopt een groot investeringsprogramma en in 2022 heeft de jarenlange voorbereiding om de bouwstroom te verhogen inmiddels tot zichtbare resultaten geleid. Maar we kennen daarbij ook serieuze uitdagingen vanwege prijsontwikkelingen in de bouw en de stijging van de kosten. De RvC steunt de RvB hierin en volgt de ontwikkelingen nauwlettend.

De RvC realiseert zich dat er een grote maatschappelijke prestatie wordt verwacht. Dat vraagt de komende twee decennia veel van Alwel en van de partners van Alwel zoals huurders, gemeenten en partners op terrein van wonen en zorg. Ook intern is er een steviger fundament nodig voor een organisatie die veel investeert en in woningen uitbreidt. Dat vraagt veel van medewerkers, van informatiehuishouding, van systemen, van governance enzovoorts. De RvC zal enerzijds het bestuur en de organisatie hierbij raad, advies en steun bieden en zal er anderzijds scherp op toezien dat deze grote maatschappelijke opdracht tot stand komt binnen de financiële ruimte die is ontstaan.

In 2022 had Alwel een serieuze uitdaging als gevolg van een cyberaanval. Deze heeft grote impact gehad. Anderzijds heeft de organisatie veerkracht laten zien en onder moeilijke omstandigheden steeds goede dienstverlening voor huurders geleverd. En Alwel heeft hierdoor de kans gegrepen om een versnelling te maken op het vlak van digitalisering. Het hele traject is zorgvuldig aangepakt, de RvC is goed meegenomen in de afwegingen en heeft naast zijn toezichtrol met name zijn advies- en klankbordrol ingezet.

Naast de investeringsbeslissingen ten behoeve van de realisatie van nieuwbouw, het groot onderhoud en de verduurzaming in de drie steden, hadden de totstandkoming van een nieuw ondernemingsplan, de landelijke prestatieafspraken en de doorvertaling hiervan voor Alwel en de cyberaanval op Alwel de bijzondere aandacht van de RvC.

De RvC van Alwel bestond in 2022 uit zeven personen. In 2023 is dit aantal teruggebracht naar zes personen. Onderstaand zijn de taak en werkwijze van de RvC nader beschreven, evenals de wijze waarop hieraan in 2022 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. Een aantal governance documenten is in 2022 in lijn gebracht met de gewijzigde wet- en

regelgeving conform de nieuwe Woningwet die vanaf 1 januari 2022 in werking is getreden en de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen (per 1 juli 2021) en is terug te vinden op de website van Alwel. Actualisatie van de resterende governance documenten volgt in 2023.

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

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

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

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

De RvC kent in het kader van de uitoefening van zijn advies- en toezichtrol een tweemaandelijke vergadercyclus. Daarnaast neemt de RvC ook kennis van de verdere bedrijfsvoering via themabesprekingen met de MT-leden en overige medewerkers en de halfjaarlijkse contactmomenten met de Ondernemingsraad (OR). Ook zijn er veelvuldige contacten met de huurdersorganisaties geweest.

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

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

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

Bepaling 3.29 Ontstentenis of belet bestuur

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

Jaarlijkse evaluatie

In de zelfevaluatie over 2022, die fysiek en onder externe begeleiding heeft plaatsgevonden, is teruggeblikt en vooruitgeblikt.

Terugblik op 2022

Er is met elkaar teruggeblikt op de aandachtspunten voor professionalisering en items voor de governanceagenda die voor het afgelopen jaar waren geadresseerd. Daarbij zijn de beelden over rolopvatting en regie aan bod gekomen en zijn de punten benoemd die aan verbetering kunnen bijdragen. De RvC wil meer agenderend zijn op eigen thema's. De verdiepingssessies die hiervoor zijn geïntroduceerd, zijn nog onvoldoende benut. Verder is er, gezien de hoeveelheid aan investeringsbesluiten, behoefte om tegen het licht te houden of de invulling van de commissies aan herijking toe is.

Vooruitblik naar 2023

Met de komst van twee nieuwe commissarissen is ook de behoefte aan teamontwikkeling aanwezig. Er is een eerste blik geworpen op de samenstelling van het team. Ook de competenties en rollen die sterk aanwezig zijn en welke juist wat meer aandacht verdienen, zijn inzichtelijk gemaakt. De RvC is divers samengesteld met sterke autonome spelers. De competenties op de inhoud zijn ruim aanwezig en er zijn nog kansen te pakken in onderlinge kennisuitwisseling. De RvC wil zich ook meer richten op de proceskant. Daarbij zijn de accenten benoemd om de komende periode mee aan de slag te gaan.

Jaarlijkse strategiesessie

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

De jaarlijkse strategiesessie van RvC, RvB en MT is in 2022 gewijd aan twee onderwerpen: de doorvertaling van de landelijke prestatieafspraken voor Alwel en de organisatieontwikkeling. Bij deze doorvertaling is uitgebreid aan de orde geweest hoe de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opdracht er per stad uitziet en welke prestatie Alwel tot 2030 gaat leveren. Hierbij is de financiële doorvertaling met een aantal scenario's aan de orde geweest. De RvC heeft aandacht gevraagd voor realisatiekracht en het maximaal presteren binnen de financiële grenzen waarbij niet meer buffers worden aangehouden dan nodig is.

Met betrekking tot het thema organisatieontwikkeling heeft de RvC besproken wat de grotere investeringsopdracht betekent voor de toekomst van de organisatie Alwel: op welke organisatievraagstukken is een antwoord nodig?

Toezichtskader en besluitvorming

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

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

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

De RvC heeft gemiddeld een tweemaandelijks vergadercyclus met een eigen RvC-voorvergadering. De reguliere RvC van Alwel heeft in 2022 acht keer vergaderd en de volgende besluiten genomen:

- de jaarrekening 2021 van Alwel is vastgesteld en er is goedkeuring verleend aan het bestuursverslag 2021 van Alwel
- het verlenen van decharge aan het bestuur over het gevoerde beleid over het boekjaar 2021
- de prestatieafspraken en beoordeling over 2022 en honorering 2023 van de RvB
- de honorering voor 2022 en 2023 van de RvC
- de vacatures, omvang, samenstelling en taakverdeling van de RvC 2022-2023
- de benoeming van de heer M.P.C. Willemsen tot RvC-lid op voordracht van de huurdersorganisaties per 1 juli 2022
- de herbenoeming van RvC-lid mevrouw I.K.L. de Jong voor een tweede periode van 4 jaar per 1 augustus 2022 en tevens benoeming tot vicevoorzitter RvC per 1 juli 2022 en voorzitter RvC per 1 februari 2023
- de voorgenomen benoeming tot lid RvC Alwel van mevrouw C.J. Traas op voordracht van de huurdersorganisaties met een voorgenomen benoemingsdatum van 1 maart 2023
- aanpassing van de relevante governance documenten aan geldende wet- en regelgeving
- verlenging van de opdracht aan Deloitte Accountants B.V. voor een nieuwe periode van 4 jaar als externe accountant.
- er is goedkeuring verleend aan:
 - de jaarrekeningen 2021 van de deelnemingen
 - de bedrijfsbegroting 2023 van Alwel, bestaande uit jaarplan, begroting en meerjarenprognose en de (meerjaren)begroting 2023 van Alwel Diensten B.V.
 - een aantal bestuursbesluiten, te weten
 - ondernemingsplan Alwel 2022-2026
 - evaluatie en aanpassing investeringsstatuut Alwel
 - evaluatie en aanpassing treasury- en beleggingsstatuut Alwel
 - investeringsvoorstellen:
 - nieuwbouw 38 sociale huurwoningen locatie Eureka Breda
 - nieuwbouw 51 sociale huurwoningen locatie Harley Breda
 - aankoop en transformatie Gebouw C Breda t.b.v. de realisatie van 55 wooneenheden
 - aankoop Cosunpark 4 en 5 Breda t.b.v. de realisatie van 42 sociale huurwoningen, 66 middeldure huurwoningen en 80 ondergrondse parkeerplaatsen
 - renovatie 75 woningen De Grient, fase 2 Etten-Leur
 - renovatie en verduurzaming 69 HAT-woningen Grauwe Polder Etten-Leur
 - kostenstijging renovatie en verduurzaming 366 woningen Langdonk Roosendaal
 - groot onderhoud 54 woningen St. Lucasplein Roosendaal

De agenda en organisatie van de RvC-vergaderingen zijn zodanig ingericht dat ruimte overblijft voor inhoudelijke discussie en uitdagende verkenningen op specifieke thema's. In 2022 zijn de volgende thema's behandeld:

- ondernemingsplan Alwel
- afschaffing verhuurderheffing en landelijke prestatieafspraken
- inzicht in de verduurzamingsstrategie van warmtenetten
- plan van aanpak energiearmoede

In 2022 is een aparte sessie gewijd aan de cyberaanval op Alwel.

Verder hebben er in 2022 met onze stakeholders meerdere sessies plaatsgevonden over het ondernemingsplan waaraan ook RvC-leden hebben deelgenomen.

Op de jaarlijkse tweedaagse van de RvC zijn diverse onderwerpen aan bod gekomen. De eerste dag stond in het teken van de wijkaanpak en meer specifiek de strategische blik op het vraagstuk hoe op lange termijn te komen tot gedifferentieerde en veerkrachtige wijken. Daarbij is een bezoek gebracht aan Rotterdam Zuid waar de RvC kennis heeft kunnen nemen van het meerjarige programma van Rotterdam Zuid, de onderliggende strategische doelen en de keuzes en overwegingen bij de wijkaanpak. Themaonderwerpen op de tweede dag waren onder meer de woningdoorstroming, de

afschaffing van de verhuurderheffing en landelijke prestatieafspraken, en de marktontwikkelingen in de bouw.

Tot slot heeft een afvaardiging van de RvC in 2022 een kennismakingsgesprek gehad met de Autoriteit woningcorporaties, waarbij ook uitgebreider is ingegaan op de onderwerpen uit de toezichtbrief.

Auditcommissie

Tot 1 juli 2022 werd de auditcommissie gevormd door de heer M. Cornelis en mevrouw I.K.L. de Jong. Per 1 juli 2022 is mevrouw De Jong als lid van de auditcommissie vanwege taakwisselingen binnen de RvC opgevolgd door mevrouw R. Zwart. De heer Cornelis vervult de voorzittersrol van de auditcommissie.

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

- verlenging van de opdracht aan Deloitte Accountants B.V.
- de financiële en vertragingsrisico's binnen vastgoedprojecten en onderhoud
- de opzet van een IT-audit
- het investeringsstatuut van Alwel
- het treasury- en beleggingsstatuut van Alwel
- het interne controleplan 2022 van Alwel
- de jaarrekening 2021 van de TI en de jaarrekeningen 2021 van de deelnemingen
- (de voortgang van) het treasuryjaarplan 2022
- de managementrapportages
- het auditplan en de managementletter van de accountant
- de bedrijfsbegroting 2023
- enkele investeringsvoorstellen in relatie tot de volkshuisvestelijke ambitie en financiële haalbaarheid

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 kennis genomen van:

- de rapportage 2021 van het intern controleplan
- de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2022
- de toezichtbrief 2022 van de Autoriteit woningcorporaties
- de brief van het WSW over de beoordeling van het risicoprofiel van Alwel

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie wordt gevormd door de RvC-voorzitter en RvC-vicevoorzitter. Tot 1 juli 2022 door respectievelijk de heer G.J. Lokerse en de heer E. de Bruijn, waarbij de heer De Bruijn de voorzittersrol van de remuneratiecommissie vervulde. Per 1 juli 2022 is de heer De Bruijn vanwege het bereiken van zijn maximale zittingstermijn opgevolgd door mevrouw I.K.L. de Jong als vicevoorzitter RvC en voorzitter remuneratiecommissie.

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

- de beloning en arbeidsvoorwaarden van de RvB
- de totstandkoming van de prestatieafspraken 2022 van de RvB
- de bespreking van de voortgang hiervan en de beoordeling van de RvB over 2022
- de voorbereiding van de zelfevaluatie van de RvC

Onderwerpen van bespreking

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

- de analyse van de Aedes benchmark 2021
- het eindrapport evaluatie fusiemeerwaarde – afspraken Alwel en huurdersorganisaties
- de prijsstijgingen bij vastgoedprojecten en onderhoud
- de strategiebrief begroting 2023
- de voortgang van de ontwikkeling van Stadsoevers/Vlietpark
- de afstudeerthesis van bestuurder Tonny van de Ven

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 2022 hebben de toezichthouders van Alwel het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam toezichthouder	Aantal behaalde PE-punten in 2021 (exclusief meegenomen PE-punten 2020)	Aantal behaalde PE-punten in 2022 (exclusief meegenomen PE-punten 2021)
De heer H. Bouteibi	3	7
De heer E. de Bruijn*	8	0
De heer M.C. Cornelis	13	5
Mevrouw I.K.L. de Jong	6	4
De heer G.J. Lokerse	17	7
Mevrouw K. Timmermans	14	6
Mevrouw R. Zwart	35	6
De heer M.P.C. Willemsen**	n.v.t.	4

*RvC-lid tot 01-07-2022

** RvC-lid vanaf 01-07-2022

Accountant, huurdersorganisaties en Ondernemingsraad

Accountant

In 2018 is voor vier boekjaren (tot en met boekjaar 2021) opdracht verleend aan Deloitte voor de controle van de jaarrekening. Jaarlijks heeft een evaluatie plaatsgevonden van de werkzaamheden van de accountant. Conform het reglement van de auditcommissie heeft in 2021 een grondige beoordeling van de externe accountant door het bestuur en de auditcommissie plaatsgevonden. Daarbij is ook aandacht besteed aan de natuurlijke adviesfunctie en betrokkenheid van de accountant. Deze evaluatie heeft tot een goede beoordeling geleid. De accountant is deskundig, voldoende kritisch en geeft goede adviezen. Begin 2022 is door de RvC besloten tot verlenging van de opdracht aan Deloitte Accountants B.V. voor een nieuwe periode van 4 jaar als externe accountant.

De controle van de jaarrekening 2022 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, HBV Etten-Leur en CHAB, de contacten zijn positief. Er zijn drie huurderscommissarissen die ieder voor één van de vestigingen de rol van huurderscommissaris vervullen. Dat biedt continuïteit en directe betrokkenheid voor de huurdersorganisaties.

De gewijzigde samenstelling van de RvC als gevolg van het bereiken van maximale zittingstermijnen is mede om die reden aanleiding geweest opnieuw naar de rol van de huurderscommissaris Breda te kijken, waarbij in afstemming met de CHAB uit Breda is besloten dat de huurderscommissaris voor Breda ongewijzigd blijft, maar de overlegrol richting deze huurdersorganisatie per 1 februari 2023 zal worden vervuld door de heer H. Bouteibi. Meer toelichting hierover bij de paragraaf Samenstelling. 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 nieuwe ondernemingsplan van Alwel, de voortgang op de inzet van het budget van de fusiemeerwaarde en de evaluatie hiervan, de pilot van het tweehurenbeleid, de huurverhoging 2022, de stand van zaken van de prestatieafspraken 2022, het jaarplan en begroting 2022 van Alwel, de rechtstreekse intake bij onderhoudspartners, tijdelijke huisvesting en de aangepaste samenwerkingsovereenkomst voor de financiering van de buurt- en bewonerscommissies. Tot slot heeft de RvC ook kennis genomen van de prestatieafspraken die tussen de huurdersorganisaties, Alwel en de gemeenten zijn gemaakt.

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 2022 waren: de grote opgave voor corporaties in het kader van de Nationale Prestatieafspraken, de stijgende inflatie en energielasten voor huurders en het vervolg van de inzet van de fusiegelden. Het doet de RvC goed te zien dat de inzet van de fusiegelden positief is geëvalueerd en deze ultieme vorm van participatie wordt voortgezet, waardoor de huurdersorganisaties opnieuw hun eigenaarschap kunnen inzetten. Dat wordt als erg waardevol ervaren.

Tot slot hebben de huurdersorganisaties in 2022 één commissaris bindend voor herbenoeming voorgedragen (mevrouw I.K.L. de Jong) en twee commissarissen bindend voor benoeming voorgedragen (de heer M.P.C. Willemsen en mevrouw J.A. Traas). Voor de nieuwe benoemingen hebben de betrokken huurdersorganisaties in de wervingsprocedure deel uitgemaakt van de selectiecommissies.

Ondernemingsraad

De RvC heeft uit zijn midden één commissaris, mevrouw K. Timmermans, aangewezen die als contactpersoon namens de RvC richting de OR fungeert. Vanwege het bereiken van de maximale zittingstermijn van mevrouw K. Timmermans per 1 februari 2023 zal de heer H. Bouteibi vanaf die datum als contactpersoon namens de RvC richting de OR fungeren.

Tweemaal per jaar vindt een overleg plaats tussen (een afvaardiging van) de RvC en de OR. Dit overleg wordt door beide gremia erg op prijs gesteld en vindt in een open sfeer plaats. Gespreksonderwerpen in het afgelopen jaar waren onder meer het diversiteitsbeleid bij Alwel, de maatschappelijke opgave voor Alwel en de betekenis hiervan voor medewerkers, aantrekkelijk werkgeverschap, de OR-verkiezingen, het Ondernemingsplan 2022-2026 van Alwel, de cyberaanval op Alwel en de stijgende energiekosten.

Het bestuur heeft de RvC steeds op de hoogte gehouden van de overleggen die zij met de OR in 2022 heeft gevoerd. Op deze wijze heeft de RvC, naast bovengenoemde onderwerpen en de reguliere onderwerpen als het ziekteverzuim, het overleg kunnen volgen over onder meer hybride werken, de

evaluatie van het beoordelings- en beloningsbeleid, stand van zaken Strategische Personeelsplanning, het arbobeleid, het jaarverslag 2021 van de OR, de Nationale Prestatieafspraken en de doorvertaling hiervan voor Alwel en de arbeidsmarkt/arbeidsvoorwaarden. Tevens is kennis genomen van de positieve adviezen van de OR voor de (her)benoemingen binnen de RvC die in 2022 aan de orde waren.

Samenstelling

Uitgangspunt is dat de RvC divers is samengesteld met een juiste mix van beschikbare kwaliteiten en competenties. Vanwege het bereiken van maximale zittingstermijnen van drie commissarissen in 2022 en 2023 (per 1 juli 2022 de heer E. de Bruijn, huurderscommissaris Roosendaal en vicevoorzitter en per 1 februari 2023 de heer G.J. Lokerse, voorzitter RvC, en mevrouw K. Timmermans, huurderscommissaris Etten-Leur en vertegenwoordiger namens de RvC richting de OR) heeft de RvC opnieuw naar de omvang, samenstelling en taakverdeling van de RvC gekeken. Op basis hiervan heeft de RvC besloten het aantal commissarissen per 1 februari 2023 terug te brengen van 7 leden naar 6 leden en een voorzitter uit eigen geledingen te kiezen. De RvC is van mening dat een omvang van 6 commissarissen goed werkbaar is.

Het vicevoorzitterschap is gedurende de periode 1 juli 2022 tot 1 februari 2023 vervuld door mevrouw I.K.L. de Jong en vanaf 1 februari 2023 vervult zij de voorzittersrol. Mevrouw De Jong is per 1 augustus 2022 benoemd voor een tweede termijn van vier jaar op voordracht van de huurdersorganisaties (CHAB Breda) en met haar jarenlange ervaring als commissaris én de vaardigheden die de komende jaren in het RvC-voorzitterschap essentieel zijn, is de continuïteit in het voorzitterschap gewaarborgd.

De invulling als huurderscommissaris voor de CHAB en het lidmaatschap van de auditcommissie is voor mevrouw De Jong niet volledig combineerbaar met de (vice)voorzittersrol. Om die reden is mevrouw De Jong sinds het vicevoorzitterschap teruggetreden als lid van de Auditcommissie en opgevolgd door mevrouw R. Zwart.

Mevrouw De Jong is wel huurderscommissaris voor de CHAB gebleven, maar de overlegrol wordt vanaf 1 februari 2023 ingenomen door de heer H. Bouteibi. Hij fungeert eveneens vanaf die datum als contactpersoon namens de RvC richting de OR.

Voor de ontstane vacatures van de commissarissen op voordracht van de huurdersorganisaties zijn wervingsprocedures doorlopen. Voor deze wervingsprocedures zijn selectiecommissies samengesteld, bestaande uit een afvaardiging van de betrokken huurdersorganisaties en de Raad van Commissarissen.

Voor de ontstane vacature per 1 juli 2022 met het volkshuisvestelijk profiel is per 1 juli 2022 als RvC-lid op voordracht van de huurdersorganisaties (voor Roosendaal) de heer M.P.C. Willemsen benoemd.

Voor de ontstane vacature per 1 februari 2023 voor RvC-lid (en tevens vicevoorzitter) op voordracht van de huurdersorganisaties (voor Etten-Leur) is in het laatste kwartaal van 2022 een wervingsprocedure opgestart voor een ervaren commissaris met, gezien vanuit de RvC samenstelling, het profiel welzijn/zorg. Deze wervingsprocedure heeft geleid tot de voordracht van de huurdersorganisaties en de benoeming per 1 maart 2023 door de RvC van mevrouw J.A. Traas.

De samenstelling van de RvC per 31 december 2022 is als volgt:

Naam	Functie	Achtergrond	Eerste benoemings-Datum	Aftredend	Hoofdfunctie
De heer H. Bouteibi	Lid RvC	Maatschappelijk Nevenfuncties: Fractievoorzitter PvdA Eindhoven	01-01-2020 (Alwel)	01-01-2024 (1e termijn)	Docent MBO Zelfstandig ondernemer
De heer drs. M. Cornelis RC	Lid RvC / voorzitter Auditcommissie	Financieel- economisch Nevenfuncties: Lid RvT Libra Revalidatie & Audiologie	01-01-2020 (Alwel)	01-01-2024 (1 ^e termijn)	CFO Pro Industry
Mevrouw drs. I.K.L. de Jong MRE	Lid RvC / lid auditcommissie	Vastgoed en gebiedsontwikkeling/ bedrijfsleven Nevenfuncties: Lid RvC De Woonmensen Klein commissariaat: UFA (United Fish Auctions) tot juni 2022 Lid Investment Committee ARC Fund Lid RvT Haarlemmer- meermuseum	01-08-2018 (Alwel)	01-08-2026 (2 ^e termijn)	Algemeen directeur Timpaan Hoofddorp en bestuurder Stichting Timpaan
De heer G.J. Lokerse RA	Voorzitter RvC / lid remuneratie- commissie	Openbaar bestuur/ Governance, risk en compliance/ Wonen, zorg, welzijn/ Bedrijfskunde en management Nevenfuncties: Lid Raad van Toezicht Isala ziekenhuizen Zwolle Lid Raad van Toezicht Archipel Zorggroep Eindhoven Bestuurder Coöperatie Raadhuis	01-02-2015 (WEL)	01-02-2023 (2 ^e termijn)	Directeur VB Zorg
Mevrouw K. Timmermans	Lid RvC	Wonen, zorg, welzijn/ Organisatiekunde en management Geen nevenfuncties	01-02-2015 (WEL)	01-02-2023 (2 ^e termijn)	Regiomanager coöperatie DELA
Mevrouw drs. Ing. R. Zwart	Lid RvC	Wonen Geen nevenfuncties	01-03-2020 (Alwel)	01-03-2024 (1 ^e termijn)	Directeur Wonen Havensteder
De heer M.P.C. Willemsen	Lid RvC	Volkshuisvesting Nevenfuncties: Voorzitter van Stichting De Betacompany Breda Lid Raad van Toezicht Stichting Covida Oosterhout Beiden onbezoldigd	01-07-2022 (Alwel)	01-07-2026 (1 ^e termijn)	zelfstandig ondernemer / adviseur

Profielschets en beloning

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

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

De commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisatie zijn benoemd vervullen hun taak zonder mandaat van degenen door wie zij zijn voorgedragen en onafhankelijk van de bij de organisatie betrokken deelbelangen. De commissarissen ontvangen voor hun functioneren een vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte van de taak en de gewenste professionaliteit van de toezichtfunctie. De vergoeding 2022 voldoet aan de WNT en is in overeenstemming met de VTW Beroepsregel 2021 inclusief WNT indexering. De totale beloning in 2022 bedroeg € 130.700,-. De vergoeding voor de voorzitter bedroeg € 26.000,- per jaar. Voor de leden bedroeg de vergoeding € 17.450,- per jaar.

Het jaarlijkse beoordelingsgesprek van de RvB met de remuneratiecommissie heeft plaatsgevonden, waarbij de prestatieafspraken 2022, het beloningsbeleid, het functioneren van de bestuurders en de persoonlijke ontwikkeling van de bestuurders op het gebied van leiderschap en besturing onderwerpen van gesprek zijn geweest. De beoordeling van de RvB heeft plaatsgevonden binnen de voltallige RvC.

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

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

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

Roosendaal, 24 april 2023, getekend conform origineel,

Mevrouw I.K.L. de Jong

Voorzitter Raad van Commissarissen

1. Het profiel van Alwel

1.1 Grote maatschappelijke opgave

We blijven als buurtcorporatie kiezen voor het invullen van onze groter wordende maatschappelijke opgave. Daarin investeren we, net zolang totdat de (financiële) grens bereikt is. Dit doen we samen met onze partners en huurders.

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

Gelukkig heeft de overheid in 2022 een start gemaakt met de afbouw van de verhuurderheffing om deze in 2023 helemaal af te schaffen. Hiermee komt investeringsruimte vrij. We hebben met onze huurdersorganisaties en gemeenten afspraken gemaakt over deze ruimte en bekrachtigen dit in regionale of lokale prestatieafspraken. We hebben de investeringsopdracht doorvertaald naar zogenaamde biedingen voor alle drie de steden. Omdat de bouwkosten stijgen en de inflatie hoog is, staan deze investeringen echter wel onder druk.

In onze wijken zijn de vraagstukken ook onverminderd groot. Onze wijken kennen nog lang niet genoeg differentiatie. Daarbij wordt de tweedeling in de maatschappij scherper en nemen zorg- en veiligheidsissues in onze woningen alsmaar toe.

Ook wonen met zorg staat weer op de agenda. We zien de komende jaren een grote stijging van het aantal ouderen. Er zijn te weinig verpleegplekken en er is te weinig zorgpersoneel. Ouderen blijven langer zelfstandig thuis in de wijk wonen. 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.

Werk aan de winkel dus!

1.2 Onze missie en strategische doelen

Fijn wonen, daar werken we aan. We brengen mensen onder dak en daarvoor zetten we ons in voor voldoende goede, betaalbare en duurzame woningen in Breda, Etten-Leur en Roosendaal. Elke dag staan we klaar voor onze (huidige en toekomstige) bewoners, vooral voor mensen met een laag inkomen. Voor hen voelen we ons extra verantwoordelijk. Maar ook mensen met een middeninkomen kunnen bij ons terecht. We zijn aanwezig en zichtbaar in onze wijken en buurten. We zijn een buurtcorporatie en onderdeel van een levend netwerk. Samen met bewoners en partners werken we aan een fijne woonomgeving in wijken en buurten.

Dit jaarverslag legt voor de laatste keer verantwoording af op de doelstellingen uit het ondernemingsplan 2018+. Deze doelstellingen hebben betrekking op betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, differentiatie van wijken en klantdienstverlening. Vanaf hoofdstuk 2 beschrijven we hoe we in 2022 op basis van het jaarplan aan onze doelen hebben gewerkt:

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

Inmiddels ligt er een nieuw ondernemingsplan tot en met 2026 waarin de Nationale Prestatieafspraken van het kabinet al zijn doorvertaald naar de opdracht voor Alwel. Ook deze koers is tot stand gekomen met brede betrokkenheid van onze medewerkers, samenwerkingspartners en huurders.

1.3 Maatschappelijk ondernemen met lef

Net als in voorgaande jaren hebben we ons in eerste instantie gefocust op het uitvoeren van projecten en ideeën die al op stapel stonden: het bouwen van nieuwe woningen, het uitvoeren van groot onderhoud/renovaties, het op stoom houden van de duurzaamheidsaanpak, het realiseren van de fusiemeerwaarde (vanaf nu: huurderskeuzebudget) en het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten, samen met onze partners. Dat werd door de digitale aanval in maart 2022 ernstig bemoeilijkt. De vanzelfsprekende processen moesten worden aangepast en in de eerste weken zelfs weer volledig analoog. Het ondernemerschap en de flexibiliteit van onze medewerkers kwamen echter daardoor weer op een andere manier sterk naar boven. Met inzet van velen is het gelukt de reguliere processen toch zo goed mogelijk te laten doorgaan.

Ons uitgangspunt is: afspraak is afspraak, en daar mag iedereen ons aan houden. We zijn betrokken en aanspreekbaar op hoe we onze taak vervullen. Daarbij luisteren we goed en tonen daadkracht. Feedback nemen we graag mee in het verbeteren van onze dienstverlening. We vinden dat we het verschil moeten durven maken als we ergens in geloven. Maatschappelijk ondernemen met lef noemen we dat. Het heeft in 2022 de nodige moeite gekost om dit uitgangspunt waar te maken. Toch zijn we, met inzet van alle collega's en het nodige begrip van onze huurders, geslaagd om hieraan toch ook dit jaar weer zo goed mogelijk te voldoen.

1.4 Ontwikkelingen in de lokale markt

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

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal
Aantal woningen	8.181	5.057	8.986	22.224
Aantal verhuureenheden	9.870	5.586	10.587	26.043
Eengezinswoningen	35%	63%	55%	50%
Appartementen	65%	37%	45%	50%

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 900 woningen voorzien, in Etten-Leur een minimale groei van 1.100 woningen en in Roosendaal willen we met 600 woningen doorgroeien. Daarnaast is er in Roosendaal een transformatieopgave van de voorraad van grote eengezinswoningen naar kleinere levensloopgeschikte eenheden.

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

Breda

Breda is een economisch sterke stad en een gewilde woonstad, maar ook een stad met twee gezichten. Een stad met in het noordwestelijke deel een groot aaneengesloten gebied met veel corporatiewoningen die overwegend worden bewoond door kwetsbare groepen. En in het centrum en zuidoostelijk deel een stad met vooral kapitaalkrachtige bewoners die het populaire Breda kunnen betalen. Het is voor middeninkomens door de hoge woningprijzen steeds moeilijker om in Breda een geschikte woning te vinden. Een (slimme) invulling van de bouwopgave in Breda moet een bijdrage leveren aan het voorkomen van een verdere tweedeling in de stad. Breda kent wat meer gestapelde woningen, waar Etten-Leur en Roosendaal meer eengezinswoningen kennen.

Etten-Leur

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

Roosendaal

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

1.5 Ontwikkelingen in de maatschappij en de woningmarkt

Op lokaal en regionaal niveau constateren we het volgende:

- De druk op de woningmarkt is onverminderd hoog. Daarbij zien we een grotere tweedeling en een groeiende groep ouderen met een zorgbehoefte. Samen met zorg- en welzijnsorganisaties pakken we dit vraagstuk voor nu en in de toekomst op.
- Dakloosheid/woningnood loopt snel op en niet alleen bij de gebruikelijke groep van verslaafden, GGZ en immigranten, maar juist ook bij jongeren en mensen met een inkomen (economisch daklozen).
- We zien steeds meer kwetsbare bewoners in onze wijken, zeker daar waar de draagkracht van buurten afneemt. In het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid zijn landelijk 19 wijken benoemd als aandachtswijk. In twee daarvan (Breda Noord en Roosendaal breed) hebben we veel bezit.
- Zorg- en veiligheidsissues in onze woningen nemen niet af.

Op landelijk niveau en het niveau van de geopolitiek zien we het volgende gebeuren:

- De Nationale Prestatieafspraken zijn een startsein voor de herwaardering van de volkshuisvesting, en van meer regie voor landelijke, provinciale en lokale overheid op de woningmarkt en woningbouw.
- De afschaffing van de verhuurderheffing geeft weer meer ruimte voor de noodzakelijke investeringen op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en de wijkaanpak.
- De prijzen van grondkosten, bouw- en onderhoudskosten blijven echter op een hoog niveau. Dit blijft de haalbaarheid van onze investeringen onder druk zetten.
- Binnen de samenleving is steeds meer een tweedeling zichtbaar.
- Qua geopolitiek zitten we in een onzekere situatie. Dit zorgt voor langdurige inflatiestijging, kosten- en renteverhoging. Dit maakt de positie van corporaties onzeker.

1.6 Samenwerking met belanghebbenden en netwerkpartners

Als buurtcorporatie staan we in nauwe verbinding met onze belanghebbenden en netwerkpartners. Dat is onderdeel van ons DNA. We willen steun en draagvlak voor onze keuzes en activiteiten. De belangrijkste partners zijn onze huurders, huurdersorganisaties, gemeenten, de (keten)partners in zorg, welzijn, veiligheid en ketenpartners 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 wijkaanpak, huisvesting en begeleiding van kwetsbare doelgroepen zijn voorbeelden van complexe opgaven waarin samenwerking tussen verschillende partners cruciaal is om tot oplossingen te komen. Partners functioneren als netwerk waarin organisatiegrenzen en eigen belangen relatief zijn, de opgave centraal staat en gedaan wordt wat nodig is.

In alle drie de steden werken we met actuele prestatieafspraken waaraan we continu met huurders en gemeenten constructief werken. Dit is de basis voor de richting van de langjarige samenwerking en de wijken en buurten. De onderlinge vertrouwensrelatie is sterk en wortelt steeds dieper in de organisatie. Op complexniveau werken we in alle drie de gemeenten met talrijke bewonerscommissies samen ter stimulering van de cohesie in onze woongebouwen.

Met de huurdersverenigingen hebben we een vergaand participatietraject opgebouwd waarin zij beschikking hebben over een deel van onze investeringsbudgetten. Daarover meer in paragraaf 1.7 en 1.8. Deze manier van samenwerken is erg bijzonder en bevat ons allemaal goed. We zetten dit voort met nieuwe budgetten.

De essentie van de prestatieafspraken

Met de gemeente Breda hebben we gewerkt aan meer programma in het betaalbare segment. Breda stuurt nu structureel op 30% sociale huur en de realisatie van een groot aantal tijdelijke huurwoningen. In Verbeter Breda maken we langjarige afspraken om de tweedeling in Breda en de kansenongelijkheid tegen te gaan. We proberen de veerkracht van wijken te stimuleren. Leefbaarheid en veiligheid zijn hierbij erg belangrijk. We staan voor gelijke kansen voor alle inwoners op een goede woonruimte in een fijne buurt.

In Etten-Leur hebben we vooral gewerkt aan locaties voor tijdelijk wonen en de woningbouwproductie na 2024. Samen met de gemeente bepalen we welke wijken onze aandacht nodig hebben. Etten-Leur is een gedifferentieerde stad en de 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.

In Roosendaal zijn nieuwe prestatieafspraken tot stand gekomen waarin de uitbreiding van de sociale woningvoorraad centraal staat. Ook zetten ons in voor meer toeleiding naar middeldure huur en betaalbare koop. We hebben afspraken gemaakt dat minimaal 20% tot 30% van toekomstige bouwlocaties voor deze uitbreiding gebruikt gaat worden. De wijkaanpak in Langdonk en Westrand staat centraal.

1.7 Huurders aan het stuur

De belangrijkste reden voor de fusie in 2018 tot Alwel was dat het een fors bedrag opleverde: € 12 miljoen tot en met 2022. Het geld is naar huurders en woningen in ons werkgebied gegaan en daar hebben onze drie huurdersverenigingen zich fors voor ingezet. Tot en met het einde van dit verslagjaar had elke huurdersvereniging € 4 miljoen te besteden.

De drie huurdersverenigingen zijn een zeer belangrijke partner en adviseren ons op het brede volkshuisvestelijke beleid. Ze helpen ons verbinding te houden met wat huurders belangrijk vinden en nodig hebben. Samen met ons staan ze aan het roer. In alle drie de gemeenten zetten de huurdersverenigingen de helft van het huurderskeuzebudget in voor duurzaamheidsingrepen die direct effect hebben op de betaalbaarheid.

In Breda ligt de focus op:

- de bouw van ongeveer 30 kleine, betaalbare duurzame houtbouwwoningen: de CHAB koos hierbij voor de locatie Woonakker in Teteringen. We overleggen hierover gezamenlijk met de gemeente;

- duurzaamheidsingrepen die direct effect hebben op de betaalbaarheid. Na de inzet op led-verlichting bij appartementencomplexen heeft de CHAB zich in 2022 ingezet voor een duurzaamheidskeuzepakket voor eengezinswoningen.

In Etten-Leur gaat de aandacht naar:

- de inzet van één maatwerkadviser en inzet van derden. Via maatwerk worden klantendossiers op het gebied van betaalbaarheid, doorstroming en huisvesting opgepakt. Hier is veel vraag naar en het project loopt goed;
- de inleg in het maatwerkfonds woonlasten: verdere professionalisering van ELK. Dit project loopt goed en gaat steeds meer leven;
- de inzet van 2,5 fte voor het uitvoeren van periodiek klein onderhoud per woning, twee keer per woning in vijf jaar. Het project verloopt goed en wordt zeer gewaardeerd door huurders;
- controle op de afhandeling en kwaliteit van reparatieverzoeken door inzet van 1 fte. Dit verloopt goed;
- duurzaamheidsingrepen die direct effect hebben op de betaalbaarheid. Hierbij gaat het om extra inzet voor het plaatsen van zonnepanelen op woningen. Dit is grotendeels uitgevoerd in het najaar van 2022 in het project 'HBV voor Zon';
- een time-out-voorziening voor mensen die het tijdelijk niet aankunnen om zelfstandig te wonen of acuut tijdelijke huisvesting nodig hebben. Dit project komt nog niet goed van de grond en heeft aandacht nodig.

In Roosendaal gaat het om:

- duurzaamheidsingrepen die direct effect hebben op de betaalbaarheid, zoals het leggen van zonnepanelen: per kalenderjaar 333 woningen. Dit doet de HAR in het project 'Kom het dak op! Er zijn op 404 woningen sets van zes zonnepanelen gelegd en de belangstelling onder huurders is groot;
- de inleg in het maatwerkfonds woonlasten. De HAR heeft besloten om deze middelen te koppelen aan het zonnepanelentraject;
- periodiek klein onderhoud voor alle woningen, waarbij ook meteen de sociale situatie wordt gescand. Dit project is na corona weer opgepakt;
- een time-out-voorziening voor mensen die het tijdelijk niet aankunnen om zelfstandig te wonen of acuut tijdelijke huisvesting nodig hebben. De HAR heeft besloten om deze middelen te koppelen aan het zonnepanelentraject.

Tot nu toe is € 5,1 miljoen van de beschikbare € 12 miljoen daadwerkelijk besteed.

In 2022 hebben we met de huurdersverenigingen nieuwe langjarige afspraken gemaakt. We blijven namelijk ook de komende jaren een budget beschikbaar stellen voor volkshuisvestelijke bestedingsdoelen. Uit evaluatie is gebleken dat dit een krachtig instrument is voor betrokkenheid, invloed en zeggenschap, en dat het leidt tot betere volkshuisvestelijke resultaten.

Het gaat niet alleen over traditionele vormen van participatie, zoals meedenken, adviseren of instemmen, maar over meebeslissen over volkshuisvestelijke thema's. Dat brengt zeggenschap en eigenaarschap. 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 de band met de huurders (de achterban). Daarnaast is er interactie op meer niveaus in de organisatie dan eerder. Zo is een duurzame samenwerkingsrelatie ontstaan.

1.8 Overleg met de huurdersverenigingen

De drie voorzitters nemen deel aan het voorzittersoverleg, waarin de bestuurder en minimaal één vestigingsmanager van Alwel zitting nemen. In 2022 vond vier keer zo'n voorzittersoverleg plaats. Onderwerpen van gesprek waren onder andere de digitale hack en de gevolgen daarvan, afschaffing van de verhuurderheffing en Nationale Prestatieafspraken, duurzaamheid, scootmobielenbeleid, pilot tweehurenbeleid, actualiteiten volkshuisvesting en samenwerkingsovereenkomst financiering bewonerscommissies.

Aan alle drie de huurdersverenigingen zijn in 2022 de volgende adviesaanvragen verstuurd: huuraanpassing 2023, ondernemingsplan Koers & Kompas 2022 – 2026, begroting en jaarplan 2023.

Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda (CHAB)

De CHAB is de overkoepelende huurders-belangenvereniging voor alle huurders van woningen van Alwel vestiging Breda. De CHAB vertegenwoordigt zo'n 9.000 huurders. Het bestuur bestaat uit vijf leden. Deze leden zijn door de VerenigingsRaad (VR) gekozen. De VR vertegenwoordigt 25 actieve huurdersbelangencommissies.

De CHAB participeert in het bestuurlijk overleg met de gemeente Breda en de drie Bredase corporaties. Het bestuur onderhoudt nauwe contacten met de HAR in Roosendaal en de HBV Etten-Leur. Ook stemt de CHAB regelmatig af met de huurdersverenigingen van WonenBreburch en Laurentius.

In 2022 vonden vijf reguliere bijeenkomsten tussen de CHAB en Alwel plaats. Onderwerpen die aan bod kwamen: huurverhoging, tweehurenbeleid, digitale hack, druk op de woningmarkt, fusiebudget, nieuw budget centrale huurdersverenigingen Alwel, nieuwbouw- en onderhoudsprojecten, pilot doorstroming, project Verbeter Breda, rookmelders, jaarplan en begroting, samenwerking met VvE's, samenwerkingsovereenkomst met Alwel, dienstverlening Alwel, afschaffen verhuurderheffing en (energie)armoede.

Ook woonden enkele bestuursleden van de CHAB informatieve bijeenkomsten van Alwel bij, onder andere over het ondernemingsplan en over de evaluatie op de leefbaarheidsvisie.

Huurdersbelangenvereniging Etten-Leur (HBV)

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

In 2022 vonden vijf reguliere overleggen tussen Alwel en HBV Etten-Leur plaats. De HBV woonde regelmatig diverse informatieve bijeenkomsten bij. Met de HBV is intensief samengewerkt aan allerlei duurzaamheidsmaatregelen die de HBV vanuit de door ons beschikbaar gestelde budgetten financiert. Hierdoor zijn op verschillende plaatsen zonnepanelen aangebracht. Ook bij de verschillende lopende duurzaamheidsprojecten zijn voor de huurders altijd twee ondersteuners van de HBV aanwezig.

Tijdens de reguliere overleggen en gesprekken met Alwel kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan de orde: besteding huurderskeuzebudget, jaarlijkse huuraanpassing, preventie schuldenproblematiek huurders, tweehurenbeleid, het plaatsen van rookmelders, aanpassen samenwerkingsovereenkomst tussen Alwel en de bewonerscommissies, jaarverslag en jaarrekening HBV, werkplan en begroting, nieuwbouw- en onderhoudsprojecten, tijdelijke woningen, prestatieafspraken 2022, Etten-Leurse Kracht (ELK), service-onderhoud, kwaliteitscontroles en het nieuwe ondernemingsplan van Alwel.

Huurdersadviesraad Roosendaal (HAR)

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

In 2022 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 fusiebudget, jaarlijkse huuraanpassing, tweehurenbeleid, het plaatsen van rookmelders, samenwerkingsovereenkomst tussen Alwel en de

bewonerscommissies, tijdelijke woningen, prestatieafspraken met de gemeente, inzet gelden in relatie tot het afschaffen van de verhuurderheffing en het nieuwe ondernemingsplan van Alwel. De HAR wordt op de hoogte gehouden door Alwel over onderhoudsprojecten en de voortgang van het sloop- en nieuwbouwproject in de Josephwijk.

De HAR is met het huurderskeuzebudget dat Alwel na de fusie beschikbaar heeft gesteld een zonnepanelenproject gestart voor huurders van Alwel in Roosendaal. Daarbij is gekeken naar de huishoudens die hiervan het meeste profijt hebben en hun energielasten zo naar beneden kunnen brengen. Het project is een groot succes.

1.9 Betaalbaarheid en huurverhoging

We zijn er voor onze doelgroep: mensen met een lager inkomen, maar er ligt ook een opgave voor ons op het gebied van middeldure huur en betaalbare koop. We zorgen ervoor dat onze sociale woningen zo veel mogelijk worden bewoond door degenen die dat echt nodig hebben. Al jaren geven we daarom aan betaalbaarheid de hoogste prioriteit, zeker nu gezien de stijgende energielasten.

Ons huurbeleid is afgestemd op de betaalbaarheid van de woonlasten van onze (toekomstige) huurders, zodat we de huren vragen die zij kunnen betalen. De huurverhoging voor woningen in de sociale prijsklasse is inflatievolgend (in 2022 2,3%), zo minimaal mogelijk verhoogd dus. We begeleiden huurders met betalingsproblemen en leveren effectief maatwerk als dat nodig is, zodat we zo min mogelijk huisuitzettingen door huurachterstand hebben.

1.10 Verhuureenheden per 31 december 2022

Deze cijfers zijn exclusief garages, winkels en kantoren.

Breda

	Woningen	Kamers onzelfstandige eenheden	Overige (inclusief woningen in verzorgingshuizen)	Totaal
In exploitatie	8.181	449	86	8.716
Nieuwbouw	24	0	0	24
Terugkoop	12	0	0	12
Aankoop	1	0	0	1
Verkoop	0	0	0	0
Sloop	-5	0	0	-5
Overig	0	0	0	0

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2022 op € 576,59. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 70,87%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 678,66. Van alle woningen had 83% 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	5.057	11	328	5.396
Nieuwbouw	128	0	0	128
Terugkoop	0	0	0	0
Aankoop	0	0	0	0
Verkoop	0	0	0	0
Sloop	0	0	0	0
Overig	2	-1	-8	-7

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2022 op € 609,81. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 69,33%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 678,66. Van alle woningen had 79% 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	8.986	8	465	9.459
Nieuwbouw	0	0	0	0
Terugkoop	8	0	0	8
Verkoop	0	0	0	0
Sloop	-17	0	0	-17
Overig	0	0	1	1

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2022 op € 581,17. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 72,61%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 678,66. Van alle woningen had 82% een huurprijs die lager ligt dan deze aftoppingsgrens en dit percentage behoort daarmee tot de betaalbare voorraad.

2. We hebben genoeg geschikte woningen voor onze huurders

De spanning op de woningmarkt loopt op en er is grote woningnood. Starters op de woningmarkt, uitstromers, doorstromers, spoedzoekers en nieuwkomers staan te dringen om een woning te bemachtigen en concurreren met elkaar. Er ligt een opgave op het gebied van sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop. Ook is de inzet van tijdelijke woningen en ander aanbod voor de onderkant van de woningmarkt urgenter dan ooit.

De boodschap luidt: bouwen. En nog eens bouwen. In Breda en Etten-Leur constateerden we dat al eerder en is de behoefte alleen maar verder toegenomen. In Roosendaal hebben we de portefeuillestrategie inmiddels veranderd naar uitbreiden in plaats van (voornamelijk) transformeren.

We zien dat harde (vastgestelde) woningbouwplannen nog achterlopen bij datgene wat noodzakelijk is om het woningtekort het hoofd te kunnen bieden. Ook zien we dat het lastig is om grondposities te verwerven. We denken daarom ook na over een plan B: een actievere aankoopstrategie over de steden heen, optoppen van gebouwen, ons garagebezit inzetten, splitsen, woningdelen, enzovoorts. Wat dat betreft was 2022 het jaar waarin we, naast nieuwbouw, ook andere mogelijkheden tot uitbreiding van ons bezit zijn gaan verkennen.

2.1 Woonruimteverdeling

Onze vrijkomende woningen bieden we aan via Klik voor Wonen: 1.587 verhuringen in 2022. De krapte op de woningmarkt wordt groter. Dat zien we duidelijk in de woonruimteverdeling.

Hoewel de dalende trend in het aantal verhuurde woningen in 2022 voor het eerst sinds jaren doorbroken is, zien we dat zowel de inschrijftijd als zoektijd voor een woning het afgelopen jaar weer verder oplopen en zich op een hoog niveau stabiliseren. De oorzaak ligt bij het groeiend aantal actief woningzoekenden.

Onderstaande gegevens zijn opgenomen vanuit het jaarverslag Klik voor Wonen Alwel 2022.

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

Verhuringen Alwel 2022	Gemiddelde inschrijftijd in jaren	Gemiddelde zoektijd in jaren
Inschrijfduur	7,9	2,8
Loting	1,7	1,2
Eerste reageerder	3,0	2,6
Nieuwbouw	4,0	2,1
Totaal	6,2	2,4

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

Inschrijfduur	Breda	Etten-Leur	Roosendaal
Inschrijfduur	7,4	10,1	7,4
Loting	1,8	1,6	1,5
Eerste reageerder	3,3	2,6	-
Nieuwbouw	3,9	4,0	-

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	2,9	3,3	2,5	2,8
Loting	1,2	1,3	1,5	1,2
Eerste reageerder	2,7	2,6	-	2,6
Nieuwbouw	1,9	2,2	-	2,1

Toewijzingen aan primaire inkomens in aantal verhuringen

Categorie	Huurprijzen	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal
Goedkoop	=< € 442,46	80	38	145	263
Betaalbaar 1-2 p hh	> € 442,46 en =< € 633,25	290	236	224	750
Betaalbaar 3+p hh	> € 633,25 en =<€ 676,66	39	19	32	90
Bereikbaar	€ 676,66 en =< € 763,47	8	2	11	21
Vrije sector	> € 763,47	5	1	1	7
		422*	296	413	1.131

Alwel verhuurde daarnaast via Klik voor Kamers 139 studenteneenheden in Breda, op één na allemaal aan huishoudens met een primair inkomen.

*Totaal is inclusief Drimmelen en Moerdijk

Toewijzingen aan secundaire inkomens in aantal verhuringen

Categorie	Huurprijzen	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal
Goedkoop	=< € 442,46	4	-	4	8
Betaalbaar 1-2 p hh	> € 442,46 en =< € 633,25	45	9	22	76
Betaalbaar 3+p hh	> € 633,25 en =<€ 676,66	45	8	27	80
Bereikbaar	€ 676,66 en =< € 763,47	68	47	48	163
Vrije sector	> € 763,47	5	7	9	21
		167*	71	110	348

*Totaal is inclusief Drimmelen en Moerdijk

Bijzondere doelgroepen

Voor de gegevens omtrent de huisvesting van bijzondere doelgroepen verwijzen we naar paragraaf 6.3.

2.2 Matchen van vraag en aanbod

Portefeuillestrategie Alwel tot en met 2035

Per gemeente houden we woningen beschikbaar in de verschillende huurprijsklassen conform de wensportefeuille. Onze opgaven zijn groot.

We zien een tekort aan sociale huurwoningen, vooral tot aan de eerste aftoppingsgrens € 633,25. Er zijn tijdelijke woningen nodig voor spoedzoekers. Ook zetten we ons in voor een samenhangende strategie per stad om tot evenwichtige en veerkrachtige wijken te komen. De samenstelling van de huishoudens in de sociale huursector bestaat steeds vaker uit alleenstaanden, ouderen met een klein pensioen en eenoudergezinnen. De groei van de bevolking vindt vooral nog plaats door buitenlandse migratie (inclusief statushouders).

We willen een bij het inkomen passende huurprijs aan huurders vragen en differentiatie in onze wijken bevorderen. Om dat te realiseren, zijn we in Etten-Leur met het tweehurenbeleid gestart. Ook willen we meer woningen in de huurprijsklassen boven de liberalisatiegrens van € 752,33 tot € 1.000,- in onze voorraad hebben voor de middeninkomens. Voor deze doelgroep is er onvoldoende aanbod, maar ook de prijs-/kwaliteitverhouding van deze woningen is vaak onvoldoende.

Middeninkomens

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

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

We hebben dit jaar 1.581 woningen verhuurd waarvan 1.533 sociaal. Hiervan zijn 104 woningen aan midden en hogere inkomens verhuurd, dat is 6,8%. Dit is al meer dan de afgelopen jaren, waarbij we gemiddeld op 4% uit kwamen. In het komend jaar wordt op basis van de nieuwe wensportefeuille bepaald in welke mate en waar in de bestaande en nieuwbouwvoorraad ruimte is voor middeninkomens.

Wensportefeuille

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 900 woningen voorzien, in Etten-Leur eveneens een minimale groei van 900 woningen en ook in Roosendaal wil Alwel nog doorgroeien met 500 woningen. Eén- en tweepersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder nemen vooral toe. Voor hen willen we levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toevoegen in de huurprijsklasse tot de eerste aftoppingsgrens.

In het kader van de Nationale Prestatieafspraken is een werkgroep binnen Alwel aan de slag gegaan om een goede vertaling te maken van de afspraken naar de drie steden. In een intensieve en integrale samenwerking tussen medewerkers vanuit vastgoedsturing, duurzaamheid, vastgoed en financiën is deze vertaalslag gemaakt. We hebben gekeken hoe de gelden van de verhuurderheffing optimaal kunnen worden ingezet. Er zijn hiervoor verschillende scenario's gemaakt en de meest succesvolle, voor nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid én financiën- is hieruit gekozen.

In de drie gemeenten is vervolgens een bod gedaan op basis van de Nationale Prestatieafspraken en werken we aan woondeals. In de nieuwe afspraken wordt een grotere groei voorzien dan in de huidige (minimale) wensportefeuille is opgenomen. De netto groei op basis van het bod in de drie gemeenten komt in totaal uit op 3.000 woningen tot 2030. In 2023 herijken we de wensportefeuille op basis van de nieuwe woningmarktonderzoeken en de gemaakte afspraken met de gemeenten.

Per gemeente houden we woningen beschikbaar in de verschillende huurprijsklassen conform wensportefeuille (zie onderstaande tabellen).

Huidig	Goedkoop	Betaalbaar 1	Betaalbaar 2	Bereikbaar	Vrije sector	Totaal
Breda	1.184	4.429	1.183	1.035	343	8.174
Etten-Leur	582	2.349	1.108	802	264	5.105
Roosendaal	1.568	4.150	1.723	1.224	394	9.059
Totaal	3.334	10.928	4.014	3.061	1001	22.338
% van wens	92%	85%	140%	88%	57%	91%

Wens	Goedkoop	Betaalbaar 1	Betaalbaar 2	Bereikbaar	Vrije sector	Totaal
Breda	1.414	5.055	945	1.031	551	8.996
Etten-Leur	500	3.225	775	1.000	550	6.050
Roosendaal	1.723	4.595	1.149	1.436	670	9.573
Totaal	3.637	12.875	2.869	3.467	1.771	24.619

Naast de groei in het aantal woningen zijn in de portefeuillestrategie ook op andere thema's doelstellingen voor 2035 geformuleerd. Alwel heeft een grote verduurzamingsopgave en volgt daarin de landelijke kaders. Daarnaast is de ambitie voor woningen met nultredekwiteit, één/twee slaapkamers, en inkomens- en huurprijsdifferentiatie opgeschroefd.

In de portefeuillestrategie zijn de doelstellingen middels diverse scenario's doorgerekend naar 2035. Hieruit blijkt dat met een kleine plus op het huidige beleid de opgave haalbaar is. Financieel gezien kan Alwel met deze doelstellingen de komende 10 jaar vooruit.

Prestatieafspraken

In alle drie de steden is een intensieve overleg- en samenwerkingscultuur. Prestatieafspraken komen tot stand in de driehoek van gemeente, huurdersverenigingen en Alwel. Dit zijn levendige en waardevolle overleggen. In Breda zijn afspraken voor de periode 2019-2023 gemaakt, in Etten-Leur voor de periode 2018-2022 en in Roosendaal voor de periode 2022-2025. In alle gemeenten werken we de prestatieafspraken uit in zogenaamde jaarschijven. Nagenoeg alle prestaties zijn daarin belegd. De prestatieafspraken betreffen overigens niet alleen de portefeuillestrategie, maar ook andere beleidsthema's, zoals leefbaarheid, wijkontwikkeling, duurzaamheid en wonen, welzijn en zorg.

De Alliantie Breda

De jarenlange samenwerking op het gebied van prestatieafspraken tussen de huurdersorganisatie, de gemeente, Alwel, WonenBredburg en Laurentius verloopt al jaren naar wens. De belangrijkste speerpunten die in de prestatieafspraken tot en met 2023 zijn vastgelegd, gaan over: nieuwbouw, wonen en zorg, betaalbaarheid van wonen, leefbaarheid van wijken, versnelling van de bouwopgave, vormgeven van de energietransitie en wijkveiligheid.

Begin 2022 hebben de jaarschijven uit de Alliantie weer een update gekregen. De meeste afspraken zijn belegd of lopen op schema. Op nieuwbouw blijven we achter. De afschaffing van de verhuurderheffing heeft geleid tot een bieding van alle drie de corporaties op de te leveren prestaties op het gebied van nieuwbouw, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbare wijken. Dit wordt in 2023 verder uitgewerkt tot nieuwe afspraken.

Prestatieafspraken Etten-Leur

In Etten-Leur werken we sinds 2017 met het kader Prestatieafspraken 2018-2022. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over voldoende aanbod voor de doelgroepen, nieuwbouw, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van het bezit, wonen en zorg, leefbaarheid en dienstverlening. Ook is hierin de verdeling van het huurderskeuzebudget voor de komende jaren opgenomen.

Mede op basis van de notitie woningmarkt zijn de prestatieafspraken voor 2022 gemaakt. Hierin is extra aandacht voor nieuwbouw op de korte termijn, nieuwbouw op de lange termijn en het toevoegen

van tijdelijke woningen. In de prestatieafspraken is ook aandacht voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Hiermee brengen we meer balans in de verdeling van de huisvesting van reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen.

Alle afspraken zijn in een constructief overleg tussen de gemeente, de huurdersorganisatie en Alwel tot stand gekomen. Elk trimester wordt door de partijen een voortgangsrapportage gemaakt om de nakoming van de afspraken te monitoren en waar nodig bij te sturen. Verreweg de meeste afspraken zijn in 2022 nagekomen. De huidige gesprekken gaan vooral over de huisvesting van statushouders en nieuwbouw. Het bod voor Etten-Leur is aangeboden aan de gemeente en besproken met de huurdersorganisatie.

Woonagenda en Woonconvenant Roosendaal

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

De focus ligt op het behouden van voldoende betaalbare voorraad, de ketenaanpak op armoedebestrijding, de aanpak van verwarde personen, het bedienen van de doelgroep ouderen en het versterken van de vitaliteit en kracht van de Roosendaalse wijken en dorpen. Accenten voor de toekomst zijn transformatie van de woningvoorraad (minder grote eengezinswoningen, meer kleine appartementen) en vormgeven van de energietransitie, leefbare wijken en buurten en het vaststellen van de zorgbehoefte in relatie tot wonen.

De activiteiten van de jaarschijf zijn eind 2022 geëvalueerd en nagenoeg alle gestelde doelen zijn behaald. Voor de jaarschijf van 2023 moeten we de verbinding leggen met het lokale bod op basis van de Nationale Prestatieafspraken en de regiodeal. Ook werken we aan een plan van aanpak voor het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, waarvoor Roosendaal in aanmerking komt. Het betreffende werkgebied worden de wijken Westrand, Kalsdonk en Kroeven.

2.3 Nieuwe woningen bouwen

We werken aan onze voorraad woningen, zodat we nu en in de toekomst zo goed mogelijk voldoen aan de vraag naar betaalbare woningen. We stelden ons ten doel om in de periode 2019 tot en met 2023 803 nieuwe woningen te bouwen.

Tussen 2019 en eind 2021 hebben we 148 woningen opgeleverd. In 2022 wilden we nog eens 177 woningen opleveren, verdeeld over Breda en Etten-Leur.

We leveren in 2022 177 nieuwe woningen op. Tot 2024 leveren we 803 nieuwe woningen op.

We hebben in 2022 in totaal 156 woningen opgeleverd in Breda en Etten-Leur. De 21 flexwoningen in Etten-Leur zijn weliswaar in december 2022 geplaatst, maar zijn pas in januari 2023 formeel opgeleverd. Daarom halen we onze doelstelling van het opleveren van 177 woningen in 2022 net niet.

Het aantal van 803 woningen tot 2024 gaan we niet halen. We verwachten eind 2023 600 woningen te hebben opgeleverd. De acquisitie van nieuwe projecten verloopt moeizaam, al zagen we richting het einde van 2022 wel een kentering in de markt ontstaan. De kosten van het bouwen van nieuwe woningen stijgen nog steeds, terwijl de verkoopopbrengsten dalen. Hierdoor worden we weer een aantrekkelijke afnemer voor ontwikkelaars.

In Breda heeft dit er eind 2022 al toe geleid dat we het project Cosun met 108 appartementen van een ontwikkelaar hebben kunnen afnemen. We blijven vol op acquisitie inzetten en kijken ook naar andere oplossingen, zoals het optoppen van complexen of het aanbouwen tegen bestaande complexen. Dit alles om onze aantallen nieuwbouw uiteindelijk wel te realiseren.

Nieuwbouw Breda

De volgende nieuwbouwprojecten zijn in 2022 opgeleverd:

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur
Meidoornstraat	24 appartementen	Het turn-key overnemen van dit appartementencomplex voor sociale huur.	€ 550,-
Totaal	24		

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

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur	Fase
Stationslaan	51 appartementen	Realiseren appartementencomplex op locatie oude Harley-winkel.	Sociale huur	De sloop is aanbesteed en start in januari 2023. We hopen de woningen in 2025 op te kunnen leveren.
Uitoord	12 appartementen	Realiseren van een nieuwbouwcomplex voor Stichting vASStgoed.	Sociale huur	Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden. We hopen in 2024 te starten met de bouw en in 2025 op te leveren.
Eureka	38 appartementen	Het appartementencomplex nemen we turn-key over.	Sociale huur	Begin 2022 hebben we de helft van de 76 sociale huurwoningen in plan Eureka gekocht. Het grondwerk is gestart. De verwachte oplevering is eind 2024.
Klavers Jansen	64 appartementen	Het appartementencomplex nemen we turn-key over.	54 sociale huur en 10 middeldure huur	We werken het project binnen een consortium verder uit en hopen de woningen eind 2024/begin 2025 op te leveren.
Gageldonksestraat	24 appartementen	Realiseren 24 sociale huurappartementen in een drielaags gebouw.	Sociale huur	Begin 2022 is de bestemmingsplanprocedure gestart. De direct omwonenden zijn over het plan geïnformeerd. We verwachten de woningen in 2025 op te leveren.
Baliënhoek	100 appartementen	Eerst sloop van het complex en daarna bouw van 100 appartementen.	Sociale huur	Begin 2022 zijn de bewoners geïnformeerd over de sloop en eind 2022 is het sociaal plan met de bewoners vastgesteld. De verwachte start van de bouw is in 2025.
De Mandt	25 woningen	Realiseren van 25 sociale huurappartementen.	Sociale huur	We zijn gestart met het bestemmingsplan en starten de participatie in de omgeving op.

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur	Fase
Cosunpark	108 appartementen	Het appartementencomplex nemen we turn-key over.	42 sociale huur en 66 middeldure huur	De bouw start in april 2023 en de complexen worden eind 2025 opgeleverd.
Gebouw C	55 studio's	Transformeren gebouw C (voormalig onderdeel stadskantoor) naar studio's voor studenten, starters en statushouders.	Sociale huur	Verkoopintentie aan Alwel is gepubliceerd door de gemeente. We hopen het gebouw in het eerste kwartaal van 2023 formeel aan te kopen en de woningen in 2024 op te leveren.
Totaal	477			

Nieuwbouw Etten-Leur

De volgende nieuwbouwprojecten zijn in 2022 opgeleverd:

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur
Tilia (Van Bergenpark)	14 onder- en bovenwoningen	Het turn-key overnemen van dit appartementencomplex voor sociale huur.	€ 550,-
Stationsplein / De Rock	75 appartementen	Uitbreiden voorraad sociale huur.	€ 430,- en € 620,-
Het Kompas (Van Genkstraat)	43 appartementen	Uitbreiden voorraad sociale huur.	€ 545,- / € 617,- en € 737,-
Totaal	132		

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

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

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur	Fase
Kloostervelden	44 appartementen	Het appartementen-complex nemen we turn-key over.	Sociale huur	De verwachte oplevering is in april 2023.
Van Bergenpark	30 appartementen	Het appartementen-complex nemen we turn-key over.	Sociale huur	Op dit moment wordt het project in samenwerking met de ontwikkelaar uitgewerkt.
Totaal	185			

Nieuwbouw Roosendaal

In Roosendaal hebben we in 2022 geen woningen opgeleverd. De volgende nieuwbouw is concreet in voorbereiding (locatie in bezit of overeenkomst getekend):

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur	Fase
Flaviadonk	40 tijdelijke woningen	Bouw 30 studio's van 28 m ² voor 1-2 persoons-huishoudens en 10 tweekamerwoningen van 35 m ² voor éénoudergezinnen.	Sociale huur	Het bestemmingsplan is goedgekeurd. De sloop van de oude schoollocatie is in februari 2023 afgerond.
Josephwijk	160 huurwoningen en 40 koopwoningen	Sloop 229 woningen en vervangende nieuwbouw van 200 woningen: 46 huur- en 40 koopappartementen en 114 huurappartementen.	Sociale huur	Het project wordt gerealiseerd in drie fases vanaf 2022 tot 2025-2026. De sloop van fase 1 is afgerond, evenals een gedeelte van de tweede fase. De bouw van de eerste fase is begonnen. We verwachten de eerste 58 huur- en 10 koopwoningen eind 2023 op te leveren.
Jac. Vosstraat	24 appartementen	Appartementen-complex op oude KwikFit-locatie.	Sociale huur	Dit project is vertraagd. De bouw start in het tweede kwartaal van 2023 en we verwachten in het derde kwartaal van 2024 op te leveren.
Brugstraat 26	5 appartementen	Verbouwing van een maatschappelijke voorziening naar 5 appartementen.	Sociale huur	De haalbaarheid van deze verbouwing is op dit moment in onderzoek.
Burgemeester Prinsensingel	4 appartementen	Verbouwing van een commerciële plint naar 4 appartementen.	Sociale huur	De verbouwing wordt op dit moment voorbereid. De verwachte oplevering is in 2023.

Naam project	Aantal	Doelstelling	Huur	Fase
Aldi-locatie/Philips-laan	21 appartementen	Sloop huidige winkelpand en bouw 21 appartementen	Middel-dure huur	We zijn bezig met de planvorming voor de nieuwbouw. Eind september vond het eerste participatiemoment plaats. De bouw start naar verwachting in 2025.
Permekeplein	45 appartementen	Realiseren van nieuwbouw.	Sociale huur en middel-dure huur	Op dit moment wordt het plan verder uitgewerkt en wordt de bestemmingsplanwijziging met de gemeente voorbereid.
Totaal	344			

2.4 Woningen aankopen

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

De totale terugkoop via Koopgarant bedraagt 29 woningen. We hebben 20 woningen weer in de verhuur opgenomen en 10 woningen hebben we doorverkocht met Koopgarant (deze waren op 31 december nog niet allemaal getransporteerd).

2.5 Verkoop van woningen

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

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

Gemeente	Totaal aantal geplande verkopen	Aantal verkocht
Breda	14	Totaal aantal verkopen: 6 6 doorverkopen in Koopgarant. Er zijn geen eenheden uit Koopgarant regulier (zonder korting) doorverkocht.
Etten-Leur	13	Totaal aantal verkopen: 9 waarvan er 4 zijn doorverkocht met Koopgarant en 1 doorverkoop van Koopstart. Daarnaast zijn 4 Koopgoedkoop-contracten afgekocht.
Roosendaal	17	Totaal aantal verkopen: 1 waarvan 1 mutatie verkopen/huurder.
Alwel Diensten B.V.	1	Er is 1 Koopgoedkoop-contract afgekocht.

Vanaf eind 2021 is gezien de druk op de woningmarkt de zogeheten verkoopvijver teruggebracht (deze keuze is na het opstellen van de begroting 2022 gemaakt). We hebben hiermee een terughoudend verkoopbeleid ingesteld. Wanneer we wel over gaan tot verkopen, dan doen we dit middels Koopgarant, zodat we positie blijven behouden in de wijk voor de toekomst. Daarnaast verkopen we deze woningen met voorrang aan onze huurders. Het idee is dat we een huurwoning terugkrijgen voor iedere woning die we verkopen. Dit bevordert de doorstroom.

Eind 2022 hebben we bepaald dat we wel Koopgarant (na aankoop) weer in de verkoop zetten in bepaalde aandachtswijken. Tevens verkopen we woningen met Koopgarant in nieuwbouwprojecten (bijvoorbeeld in de Josephwijk in Roosendaal).

3. We hebben duurzame woningen die goed zijn onderhouden

De gestegen energieprijzen baren ons zorgen. Energiearmoede bij onze huurders ligt op de loer. Verduurzaming van onze woningen dient dus zowel het milieu als de portemonnee van onze huurders. We verbreden duurzaamheid naar klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit, en deze doelstellingen verbinden we met elkaar. We gaan door met onze aanpak van 500 woningen per jaar verduurzamen.

In de discussie over de tegenprestaties van de afschaffing van de verhuurderheffing is een versnelling van de aanpak van woningen met slechte energielabels aan de orde. We hebben daarom ons verduurzamingsplan aangepast om deze woningen eerder te kunnen verduurzamen. Wel maken we ons hierbij zorgen over de stijgende bouwkosten.

We maken onze woningen duurzamer en energiezuiniger waardoor de warmtevraag omlaag gaat. Ook zorgen we dat onze woningen beter bestand zijn tegen de klimaatveranderingen. We toetsen bij al onze groot onderhoudsprojecten in hoeverre de woningen bestand zijn tegen bijvoorbeeld hitte en wateroverlast. We bouwen op een minder belastende manier voor het milieu door te starten met biobased materialen, zoals houtbouw en circulair bouwen.

We investeren in duurzaamheidsmaatregelen, waardoor de energie-index omlaag gaat.

3.1 Duurzaamheidsambitie

Om de CO₂-uitstoot van ons bezit te verminderen, verduurzamen we jaarlijks 500 woningen. Verduurzamen doen we in ieder geval als we groot onderhoud uitvoeren. Dat doen we bijvoorbeeld door woningen goed te isoleren, kierdichting toe te passen en te voorzien van een passend energiezuinig ventilatiesysteem. We hebben ook oog voor het verduurzamen van de warmtevraag, waarbij het belangrijk is dat bij het opwekken van warmte in de woning geen CO₂ wordt geproduceerd. Dat doen we onder andere door woningen aan te sluiten op een duurzaam warmtenet.

We verbreden onze duurzaamheidsaanpak bij mutatie, onderhoud en nieuwbouw op basis van de uitgangspunten voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit. We leggen bijvoorbeeld als we platte daken vervangen steeds vaker meteen een groen dak aan. Hergebruik van materialen is al de norm bij sloop. Ook gaan we in 2023 een complex geheel elektrisch slopen, daarmee zijn we één van de eersten in Nederland. Bij nieuwbouw gaan we ervaring opdoen met houtbouw. Samen met de andere Lente-corporaties onderzoeken we het gebruik van biobased bouwmaterialen.

Bij mutatie bereiden we woningen alvast voor op een toekomst zonder aardgas. Bij zoveel mogelijk woningen vervangen we het kookgas door een elektrische kookaansluiting. Zo dragen we bij aan het tegengaan van klimaatverandering. Tegelijkertijd moeten we ons aanpassen aan een veranderd klimaat met hetere zomers, droogte en extremere neerslag, bijvoorbeeld door het verwijderen van stoeptegels voor groen en het vervangen van schuttingen door hagen. Samen met gemeenten en (huurders)organisaties ontwikkelen we hiervoor een plan van aanpak.

We zetten ook in op het beïnvloeden van (duurzaam) bewonersgedrag en energiekosten. Hieronder verstaan we het geven van voorlichting over gewenst gedrag dat past bij het energieconcept van de woning en om het huishoudelijk energieverbruik te verlagen. Een nieuwe installatietechniek in de woning vraagt vaak ook ander gedrag van de huurder.

3.2 Onderhoud, renovatie en verduurzaming

We verminderen de energie-index van ons bezit door jaarlijks 500 woningen te verduurzamen. Het afgelopen jaar kende de nodige uitdagingen zoals corona, langere levertijden van materialen, schaarste en uitval van (extern) personeel. Het is ons echter toch gelukt om op vier woningen na de doelstelling van 500 woningen te behalen.

We hebben dus in 2022 496 woningen opgeleverd. In totaal zijn bij 1.168 woningen duurzaamheidsingrepen in uitvoering of voorbereiding, inclusief de N=1 woningen op alle vestigingen. N=1 noemen we onze aanpak van lage energielabels bij woningen die niet via normale onderhoudsprojecten worden aangepakt. Met dit project gaan we de 161 individuele en verspreide woningen met een laag label (E, F en G) aanpakken die niet op de planning van groot of planmatig onderhoud staan. We hebben daarnaast in 2022 bij 25 complexen isolatieglas geplaatst. Het gaat daarbij in totaal om 322 woningen.

Breda

Naam project	Aantal	Labelstap	Doel en status
Middellaan	215	van E naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 215 appartementen door middel van aansluiting op het warmtenetwerk van Ennatuurlijk. De woningen zijn in november conform planning opgeleverd.
Opgeleverd:	215		
In uitvoering/voorbereiding:	116		
VvE Vuchtstraat	38	van E naar A	Verduurzaming van de galerijflat. Alwel heeft 38 van deze woningen in bezit, de overige woningen zijn in particulier bezit. Het initiatief moet dus met name binnen de VvE gedragen worden en de besluitvorming zal vanuit de VvE moeten gebeuren. Dit project is in voorbereiding.
Dieststraat/Nijverheidssingel	61	n.t.b.	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming door middel van aansluiting op het warmtenetwerk van Ennatuurlijk. Op dit moment wordt de haalbaarheid van dit project verder onderzocht.
Steenbergen	17	van E, F of G naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 17 grondgebonden woningen met bouwjaar 1964.

Etten-Leur

Naam project	Aantal	Labelstap	Doel en status
De Grient fase 1	59	van C naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 59 grondgebonden woningen (Dasseburcht, Wildbaan en Hazeleger). In oktober zijn de woningen opgeleverd.
De Grient fase 2 (2022)	24 van de 75	van C naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van de 75 woningen van fase 2. In oktober zijn we gestart met de werkzaamheden. In 2022 hebben we de eerste 24 woningen opgeleverd.
Opgeleverd:	83		

Naam project	Aantal	Labelstap	Doel en status
In uitvoering/voorbereiding:	308		
De Grient fase 2 (2023)	51	van C naar A	Uitvoering van de resterende 51 van de 75 woningen De Grient fase 2.
HAT-complexen Grauwe Polder	69	van C naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 69 HAT-woningen. Op dit moment loopt de voorbereiding en het participatietraject. We verwachten in juni 2023 met de werkzaamheden te kunnen starten.
50 eengezins- en 5 nultredenwoningen Grauwe Polder	55	van C/D naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 50 eengezinswoningen en 5 nultredenwoningen in de wijk Grauwe Polder.
Centrum West	133	van E/F naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 133 eengezinswoningen.

Roosendaal

Naam project	Aantal	Labelstap	Status
Langdonk	198	naar label A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van de eerste drie complexen aan de Reginadonk en Mathildadonk van de in totaal 564 grondgebonden woningen in Langdonk.
Opgeleverd:	198		
In uitvoering/voorbereiding:	632		
Langdonk	366	naar label A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van de laatste vier complexen. Op dit moment wordt gewerkt aan complex 605 (118 woningen). Het laatste complex zal begin 2025 opgeleverd worden.
Burgemeester Prinsensingel	32	van B, C of D naar label A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 32 appartementen. De voorbereidingen zijn gestart, waaronder het participatietraject. De omgevingsvergunning is aangevraagd. We verwachten in juni 2023 te starten met de werkzaamheden.

Naam project	Aantal	Labelstap	Status
Laan van België	4 + bedrijfs- ruimte	van C naar A	De aanleiding van dit project is de technische noodzaak om de buitenmuur te herstellen. De bedrijfsruimte moet wettelijk verduurzaamd worden naar een minimale label C. Dit onderhoudsmoment grijpen we aan om ook de vier woningen, die gehuurd worden door GGZ, aan te pakken. De aanbesteding loopt.
Sint Lucasplein	54	van D-F naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 54 appartementen. De omgevingsvergunning is in december ingediend en de modelwoning is sinds begin 2023 opengesteld voor bewoners. We verwachten in mei 2023 te starten.
Desmijndijk / Diamantdijk	145	van B/C naar A+/A++	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 133 grondgebonden woningen en 12 appartementen. De verwachte start van de werkzaamheden is in juli 2024.
Bergrand	33	van C/D naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 33 kleinschalige appartementen.

4. We hebben huren die huurders kunnen betalen

Betaalbaar wonen is een van onze kerntaken en ook altijd een prioriteit. We zijn er voor onze doelgroep: mensen met een lager inkomen. Maar er ligt ook een opgave op het gebied van middeldure huur en betaalbare koop. We maken hierover afspraken met de drie gemeenten. We blijven een inflatievolgende huurverhoging hanteren voor de meeste woningen en toppen huurprijzen af waar nodig. De afgelopen jaren hebben we de huren ook deels naar beneden bijgesteld. We zorgen dat nieuwe huurders passende en betaalbare woningen krijgen toegewezen.

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

Ook hebben we aandacht voor woonlasten in bredere zin. Zo kijken we via onze prestatieafspraken in Breda en Etten-Leur en via het woonconvenant in Roosendaal ook naar andere aspecten die van invloed zijn op de betaalbaarheid, zoals de energielasten en de OZB.

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

4.1 Effectief huurbeleid

Ons huurbeleid komt neer op het uitvoeren van een inflatievolgende huurverhoging en het per huurcategorie aftoppen van de huren, waarbij we maatwerk toepassen waar dat nodig is. Daardoor kunnen er lokaal andere keuzes gemaakt worden. We houden de huurprijzen zo laag mogelijk en verzorgen maatwerkoplossingen waar nodig.

Inflatievolgende huurverhoging

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

Op basis van de op dat moment geldende inflatie hebben we per 1 juli 2022 een huurverhoging van 2,3% voor alle woningen doorgevoerd.

Maatwerk op huurbeleid

We begeleiden huurders met betalingsproblemen en leveren maatwerk als dat nodig is, zodat we zo min mogelijk huisuitzettingen door huurachterstand hebben. We lossen betalingsproblemen zoveel mogelijk op met effectieve en preventieve maatregelen zoals Vroeg eropaf in Breda, Etten-Leurse Kracht en Vroegsignalering in Roosendaal.

4.2 Voorkomen en oplossen van huurachterstanden met brede woonlastenaanpak

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

Huurachterstanden

We stelden ons in 2022 ten doel om minder dan 1,4% huurachterstand te hebben.

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal
Zittende huurders	1,08%	0,73%	0,91%
Vertrokken huurders	0,42%	0,35%	0,72%
Totale huurachterstand	1,49%	1,08%	1,63%

De totale huurachterstand over 2022 is 1,45% (in 2021: 1,37%). Dit is boven de norm en hoger dan vorig jaar. Het aantal storeringen van automatische betalingen is eind 2022 gestegen. Ook onze netwerkpartners geven aan dat er meer aanmeldingen zijn voor schuldenvraagstukken. Gezien de hoge inflatie en energieprijzen is dat niet verrassend.

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

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 zetten in 2023 een extra fte in om onze dienstverlening hierop uit te breiden.

Huisuitzettingen

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

Aantal huisuitzettingen in 2022:

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal
Totaal	4	0	8
waarvan huur en overlast	3	0	2
waarvan huur en woonfraude	0	0	0

Er zijn 12 woningen ontruimd op basis van huurachterstand. Dat is een flinke daling ten opzichte van 2021. Er zijn vijf ontruiming (mede) doorgezet in verband met overlast, woonfraude of hennep. Bij zeven ontruiming gaat het om mensen met wie wij en onze partners geen contact kregen, mensen die vertrokken waren of die meerdere keren niet meewerkten aan een afbetalingsregeling en/of schuldhulpverlening.

Elke ontruiming analyseren we om leerpunten met elkaar en ons netwerk te delen. Het grootste deel van de ontruimde huishoudens loopt in de eerste twee contractjaren al een eerste huurachterstand op. Dat is niet altijd de achterstand die leidt tot de ontruiming, maar het is goed om dit in de gaten te houden.

Onze aandacht voor het huurincassoproces van de afgelopen jaren levert concreet resultaat op in de vorm van een dalende trend:

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Breda	4	3	2	8	14	20	23	15
Etten-Leur	0	4	2	5	3	8	8	6
Roosendaal	8	12	8	24	19	10	35	39
Totaal	12	19	12	37	36	38	66	60

*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.

4.3 Meer gedifferentieerde wijken

Door het passend toewijzen hadden huurders met de laagste inkomens de afgelopen jaren de grootste kans op een woning. De secundaire doelgroep en middeninkomens hadden juist minder kans. Veel middeninkomens waren aangewezen op de dure particuliere huurmarkt.

Mede hierdoor is er sprake van een te eenzijdige opbouw van wijken en buurten, met regelmatig concentraties van kwetsbare doelgroepen. We sturen daarom op meer differentiatie door meer spreiding van doelgroepen. Zo brengen we wijken meer in balans. Uitgangspunt is dat we in elke wijk voor elk wat wils bieden.

Tweehurenbeleid Etten-Leur

Eind 2022 zijn we in dit kader gestart met een pilot tweehurenbeleid in Etten-Leur, waarbij we verschillende huurprijzen voor verschillende doelgroepen hanteren. We verhuren al onze woningen voor maximaal 77% van de huurprijs die we zouden mogen vragen. Maar als daarmee de woning te duur blijft voor de nieuwe huurder, dan toppen we af op één van de huurtoeslaggrenzen. Dit doen we alleen voor onze sociale huurwoningen met een minimale huur van € 500,-.

Vrije toewijzingsruimte

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

We hebben in 2022 1.581 woningen verhuurd waarvan 1.533 in de sociale huur. Hiervan zijn 104 woningen aan midden en hogere inkomens verhuurd: 6,8%. Om de vrije toewijzingsruimte structureel toe te kunnen passen, zijn er aanpassingen nodig in onze huurinkomenstabel. De huurinkomenstabel is inmiddels gelijk voor alle Klik voor Wonen-corporaties, maar biedt alleen de uitgangspunten voor het wettelijk kader passend toewijzen en EU-staatssteunregeling. Ook zijn er goede afspraken nodig met de gemeenten en moeten we per complexniveau bepalen dat midden en hogere inkomens ook in aanmerking mogen komen.

5. We zijn zichtbaar in straten, buurten en wijken

Een woning staat voor ons symbool voor fijn wonen en een thuis. Helaas constateren we steeds meer problemen achter de voordeur. We merken ook meer frustratie, agressie, verwaarlozing, verward gedrag en complexe psychosociale problematiek. Er ligt veel druk op de wijken en er zijn ongewenste concentraties van kwetsbare bewoners. Dit leidt tot minder veerkrachtige en minder evenwichtige wijken. Deze situatie vraagt om een heroriëntatie van onze rol in de wijk en om nog betere samenwerking met onze wijkpartners, zodat we de problemen het hoofd kunnen bieden.

Samen met onze partners zetten we in op een langjarige strategie om wijken te verbeteren. Als organisatie passen we ons waar nodig aan op de gewenste samenwerkingsmodellen. In Breda is er vanuit het volkshuisvestingsfonds ruim € 26 miljoen beschikbaar voor de verduurzaming van een aantal aandachtswijken en zetten we in op een gezamenlijk beheerteam van meerdere partijen, in ieder geval de corporaties. Eind 2022 werd bekend dat ook Roosendaal is opgenomen in dit Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Dit richt zich voornamelijk op de wijken Westrand, Kalsdonk, Langdonk en Kroeven.

We zetten in op gedifferentieerde wijken en buurten, sociaal beheer, de basis op orde en stimuleren onderling contact. Het sturen op gedifferentieerde wijken heeft onze grootste aandacht. Om evenwichtiger en veerkrachtiger wijken te realiseren, sturen we in de komende jaren meer op de instroom van secundaire en middeninkomens. Als we niet tegelijkertijd in andere wijken betaalbare woningen kunnen toevoegen, dan leidt dat mogelijk tot minder aanbod voor onze primaire doelgroep. Daarom is onze opdracht in nieuwbouw, verwerving en transformatie ontzettend belangrijk. We beseffen dat het toevoegen van voldoende woningen niet van vandaag op morgen is gerealiseerd en dus op korte termijn ten koste kan gaan van de primaire doelgroep.

We geven extra aandacht aan een samenhangende strategie om langjarig tot meer gedifferentieerde wijken te komen. Hiervoor organiseren we per vestiging sessies waarbij we voor diverse wijken een gebiedsanalyse maken. Dit doen we aan de hand van de gereedschapskist veerkracht. Op deze manier brengen we diverse mogelijkheden in kaart om op langere termijn de trend van een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners te kunnen doorbreken. De opbrengst van de sessies per vestiging brengen we later samen om integraal te kijken wat deze keuzes voor heel Alwel betekenen.

We investeren in de kwaliteit en veiligheid van de woon- en leefomgeving van onze huurders, zodat we de achteruitgang in enkele van onze buurten stoppen. Onze focus ligt op verbetering van de woon- en leefsituaties op plekken waar dat nodig is. We blijven alert op kwetsbare huurders, overlast en criminaliteit in onze woningen.

5.1 Werken met wijkvisies

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

Breda

De buurtvisie is een interne visie van Alwel op de buurten waar we veel bezit hebben, zowel op het gebied van vastgoed als leefbaarheid. Voor de vastgoedsturing is het een vertaling van de portefeuillestrategie naar buurtniveau. Voor de wijkaanpak betreft het de belangrijkste punten voor fysieke en sociale leefbaarheid, veiligheid en de speerpunten daarbinnen.

De buurtvisies zijn afgestemd met zogenaamde gemeentelijke buurtdocumenten: gebiedsprofielen, gebiedsbeschrijvingen, de tweejaarlijkse wijkfoto's en wijkagenda's. In 2023 herijken we weer een aantal buurtvisies naar aanleiding van de Analyse Veerkracht.

Etten-Leur

We hebben drie wijken aangewezen waar we samen met de gemeente een wijkplan voor maken. Het gaat om de wijken Hooghuijs, Leur Noord en Grauwe Polder. Doel is om in deze wijken de leefbaarheid, veiligheid en inzetbaarheid te vergroten.

Roosendaal

We werken in Roosendaal aan de hand van actuele wijkvisies en wijkagenda's. Deze zijn allemaal vastgesteld voor de periode 2021-2023.

5.2 Werken vanuit de wijk

Meer dan ooit willen we een buurtcorporatie zijn. Onze aanwezigheid en zichtbaarheid in de wijken vinden wij, onze huurders en partners belangrijk. Vandaar dat we eind 2022 besloten hebben om de capaciteit op sociaal beheer verder uit te breiden.

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

5.3 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. Gelukkig zagen we na corona weer meer bewonersinitiatieven en bijbehorende activiteiten ontstaan.

Breda

In de wijken zijn verschillende opruimdagen georganiseerd. Tuinzigt is een buurtpreventieteam rijker. Bewoners van Villa Wilhelmina kwamen met een voorstel voor verduurzaming van het historische pand en hielpen zelf met de uitvoering.

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. Een middel hiervoor is het vormen van buurtpunten in de stad. In 2022 hebben we samen met Laurentius, WonenBredburg en de gemeente het buurtpunt Hoge Vucht verder vormgegeven. Steeds vaker zien we daar ook zorg- en welzijnspartners aansluiten. De buurtpunten Brabantpark en Haagse Beemden zijn in ontwikkeling. Het stedelijk meerjarenprogramma Verbeter Breda krijgt steeds meer vorm.

In Hoge Vucht is een integraal wijkteam vanuit de drie corporaties van start gegaan. Dit team wil vanuit gezamenlijke ambities en aanpak komen tot een evenwichtige wijk waar bewoners zich gehoord voelen, mee kunnen doen en waarin ze graag wonen.

De CHAB heeft een actieve bijdrage geleverd aan de totstandkoming van het sociaal plan van Baliënhoek.

Etten-Leur

Participatie geven we onder andere vorm tijdens het voorbereiden van groot onderhoud. We betrekken bewoners in een vroeg stadium en maken samen met hen de plannen concreet, zoals

gebeurd is bij het onderhoudsproject De Grient. Hier hebben we samen met bewoners en de HBV gekeken naar de mogelijkheden van renovatie en hen ook actief bevraagd hoe zij hierin staan.

Op onze nieuwbouwlocatie Kompas overleggen we met stichting Woonkompas om hier goede huisvesting te kunnen bieden voor jongeren met een beperking in het autistisch spectrum.

Voor De Rock zoeken we ook naar de juiste vorm van participatie. De jongeren die hier gaan wonen delen verschillende dingen met elkaar, zoals auto's en wasmachines. Een gemeenschappelijke ruimte moet zorgen voor verbinding van de jongeren en de bewoners in de buurt.

Voor het plaatsen van de tijdelijke woningen hebben we actief de buurt en samenwerkingspartners rondom de locatie benaderd om samen met hen te kijken naar een passende invulling.

Roosendaal

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

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

5.4 Woonfraude, ondermijning en veiligheid

We willen onze woningen verhuren aan mensen die daar recht op hebben. De druk op de woningmarkt is groot en de wachtlijsten zijn erg lang. De woningen moeten daarom gebruikt worden waarvoor ze bedoeld zijn: om in te wonen. Een klein deel van onze woningen wordt misbruikt voor illegale activiteiten zoals drugshandel, hennepsteelt, safe house en prostitutie of onze woningen worden niet bewoond. We hanteren hierin een zero tolerance-beleid. Om leefbare en veilige wijken en buurten te behouden, moeten we prioriteit geven aan het bestrijden van alle vormen van woonfraude en in het bijzonder aan het onrechtmatig gebruik van onze woningen.

We zijn steeds beter uitgerust om signalen van woonfraude te herkennen, krijgen steeds meer beeld bij de (omvang van de) problematiek en nemen onze verantwoordelijkheid voor het agenderen van deze problematiek en de aanpak van woonfraude.

We behandelen ongeveer 200 woonfraudezaken per jaar. Bij sommige zaken gaat het om een loze melding en bij andere zaken is er echt iets aan de hand. Sinds 2018 zien we een verviervoudiging van het aantal woonfraudezaken. Dat wil niet per se zeggen dat het probleem groter is geworden. Doordat we door een andere bril naar het probleem kijken, zien we gewoon meer. Voor een groot deel zijn we hierbij afhankelijk van onze huurders. Zij weten wat er speelt in hun eigen straat en buurt. Zowel met hen als met de gemeenten en de politie verstevigen we continu onze aanpak. We zien wel verschillen in de aantallen dossiers in de drie vestigingen. De ondermijning in Roosendaal is van een andere orde dan in Breda en Etten-Leur.

5.5 Aan de slag in de wijken

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

In Breda ligt ongeveer 60% van ons bezit in een aandachtswijk (zoals benoemd in het rapport van de lokale rekenkamer). We participeren in het breed opgezette Verbeter Breda. Samen met andere partijen willen we een vuist maken om te voorkomen dat de aandachtswijken nog verder achteruit gaan, want helaas is dat wat er gebeurt. De bedoeling is dat er een integrale aanpak komt voor de komende 15 jaar om kansenongelijkheid en de groeiende ruimtelijke segregatie tegen te gaan. Met

veel woningen in Hoge Vucht, Schorsmolen/Fellenoord, Haagse Beemden, Linie/Doornbos en Haagpoort/Tuinzicht zullen we hier zeker actief bij betrokken zijn.

In Etten-Leur concentreren we ons op een aantal wijken die onze aandacht nodig hebben. We kijken steeds samen met de gemeente welke dat zijn.

In Roosendaal bieden de wijkagenda's bieden per wijk en dorp een gezamenlijk beeld van de sociale opgaven en geven daarmee richting aan de inzet en prioriteit van de professionals die via de wijknetwerken actief zijn. Onze aandacht gaat vooral uit naar Westrand, Kalsdonk, Langdonk en Burgerhout.

Zowel Breda (Noord) als Roosendaal zijn opgenomen in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Dit is een samenwerking tussen BZK, OCW, SZW, JenV en VWS, gemeenten en lokale partners, zoals scholen, woningbouwcorporaties, politie en zorginstellingen. Voor Breda is vanuit het volkshuisvestingsfonds € 26 miljoen beschikbaar voor de verduurzaming van een aantal aandachtswijken (voornamelijk in Breda Noord) en het realiseren van gezamenlijke beheerteams, voor Roosendaal is er een bedrag (nog niet bekend) beschikbaar voor de wijken Westrand, Kalsdonk, Langdonk en Kroeven.

Breda

Hoge Vucht (Geeren Zuid, Biesdonk en Wisselaar)

In Hoge Vucht hebben we de samenwerking met onze netwerkpartners verder uitgebreid en verstevigd. Door de samenwerking vanuit het buurtpunt Hoge Vucht, waar Alwel, Laurentius, WonenBreborg en de gemeente bij elkaar komen, is een plek in de wijk ontstaan waar nieuwe en huidige initiatieven verder uitgerold worden. We weten steeds meer organisaties in de wijk aan ons te verbinden.

We zijn gestart met één team Hoge Vucht. In dit team werken we samen met medewerkers van Alwel, Laurentius en WonenBreborg. De samenwerking richt zich onder andere op een gezamenlijke leefbaarheidsbegroting, leefbaarheidsactiviteiten, het stimuleren en aansluiten bij bewonersinitiatieven, aansluiten bij wijkgerelateerde bijeenkomsten en de imagoverbetering van Hoge Vucht.

We blijven werken aan schoon, heel en veilig, onder andere door aan te sluiten bij opruimactiviteiten van bewoners en wijkpartners als Opperuimd Breda. Ook hebben we, waar mogelijk met bewoners, opschoonacties voor brandgangen, souterrains of voortuinen georganiseerd. We hebben deelgenomen aan activiteiten als de buurtcamping, burendag en de tegelwipactie. Verder investeren we in de samenwerking met de wijkraad. Ook de samenwerking met partijen als Hello Breda, Zorg voor Elkaar, Leger des Heils en de verschillende buurtpreventieteams wordt geïntensiveerd.

Linie en Doornbos

Elk jaar zetten we stappen om van Liniekwartier een duurzame en toekomstbestendige stadswijk te maken. Onze woningen zijn inmiddels van het gas af. We zijn verdergegaan met de plannen voor het openbaar gebied en zijn we begonnen met het optimaal vergroenen en klimaatbestendig maken van de wijk. Dat deden we door individuele tuinen te vergroenen en ontharden, en door collectieve tuinen te renoveren. De voorbereiding voor herontwikkeling van de Harley-locatie is doorgezet en de sloop staat in het eerste kwartaal van 2023 gepland. Samen met bewoners en het VvE-bestuur hebben we extra ingezet op de leefbaarheid in het complex Klaverweide. Bij alle projecten betrekken we de bewoners: zij bepalen de mate waarin en hoe ze willen participeren. Wij proberen zo veel mogelijk aan te sluiten op hun behoefte.

We werken steeds integraler samen met wijkpartners zoals de gemeente, de wijkraad, Surplus en ZorgvoorElkaar. Dit heeft geleid tot extra succes, zoals de aanleg van de tuin Balieweide en de opening van de groene speelweide, beide in Doornbos. Het zorgt vooral voor een basis die steeds steviger wordt en die nodig is om Linie Doornbos toekomstbestendig te houden.

Rond deze wijk wordt steeds meer nieuwbouw opgeleverd, zoals eind 2022 de drie Hoefijzers. Dat is tot nu toe veelal dure huur en koop, waardoor de wijksamenstelling steeds meer verandert.

Fellenoord, Schorsmolen en Haagpoort

In deze wijken hebben we veel complexen die aandacht en intensief beheer vragen. We richten ons op veiligheid, participatie, kwetsbare bewoners en armoede.

Fellenoord is een sociale, energieke en betrokken wijk. In het kader van fysieke leefbaarheid hebben we aandacht voor afval, zwerfvuil en vergroening/het klimaat. Door samen met netwerkpartners een wijkschouw te lopen, kunnen we de zichtbare problemen en kansen in de wijk bespreken.

In Schorsmolen zetten we in op het vergroten van het gevoel van veiligheid: in deze wijk is er nog te veel (drugs)overlast. We hebben aandacht voor de verminderde sociale samenhang, eenzaamheid, kwetsbare mensen en mensen met onbegrepen gedrag.

Haagpoort is een aandachtswijk. Na afronding van het groot onderhoudsproject en na onze huisbezoeken daaraan voorafgaand, hebben we deze bezoeken aan bewoners in 2022 voortgezet. Hieruit zijn mooie contacten voortgekomen en we hebben de behoeftes en wensen van bewoners beter in beeld gekregen. Samen met onze netwerkpartners zijn we steeds meer aanwezig in de wijk. Iedere maandagmiddag werken we vanuit het buurthuis en dat willen we nog meer kenbaar maken. Er is een aantal bewoners dat activiteiten organiseert, maar dit gaat echt in een golfbeweging. We willen hier nog meer op inzetten.

Kesteren en Gageldonk

In deze twee wijken van de Haagse Beemden zetten we al lang in op intensief buurtbeheer. We zoeken hierbij steeds de samenwerking met bewoners en netwerkpartners. Bij de pilot Gageldonk kijken we bijvoorbeeld samen met onze partners hoe we beter met elkaar kunnen samenwerken en het preventief signaleren in de wijk kunnen oppakken. Bij deze aanpak is er zowel aandacht voor het individu als voor het collectief. We gaan met buurtbewoners in gesprek over hoe ze een bijdrage willen leveren aan fijn wonen. Door hen te leren omgaan met personen met multiproblematiek ontstaat er meer weerbaarheid en inzicht in hoe te handelen. We hebben de buurt nodig om escalaties te voorkomen. Het gaat dus om het uitbreiden van het buurtnetwerk en het versterken van de gemeenschapsvorming. We hopen door deze pilot escalaties in de buurt te voorkomen en door inzet van het buurtnetwerk en community building de maatschappelijke kosten te reduceren.

In de Gageldonksestraat is een gemengd wonen-project gestart. Doel is dat hiermee een community ontstaat waar bewoners een goede buur voor elkaar zijn en oog voor elkaar hebben. Het is een project waar bewoners met kinderen en alleenstaanden met en zonder hulpvraag met elkaar wonen.

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 2022 hebben we acht aanvragen ontvangen en vier casussen toegekend.

We hebben preventief onderhoud in de wijken Hooghuijs en Centrum Oost verricht. Dit wordt erg gewaardeerd door onze huurders, omdat we direct kleine reparaties uitvoeren. Bovendien hebben onze onderhoudsvakmannen vaak een gesprek met de bewoners over de directe woonomgeving en over andere vragen die spelen.

Centrum Oost

De wijk Centrum Oost kenmerkt zich door een gemiddelde hogere leeftijd van bewoners, vandaar dat enige jaren geleden al is besloten deze wijk te verjongen. We hebben het nieuwbouwcomplex De Rock voor jongeren in 2022 opgeleverd. Deze jongeren huisvesten we op basis van een

jongerencontract. Dat houdt in dat ze daar maximaal vijf jaar mogen wonen, zodat het complex steeds weer nieuwe jongeren kan huisvesten.

De Grient

Samen met bewoners en de huurdersbelangenvereniging zijn we met elkaar in gesprek over de uit te voeren groot onderhoudswerkzaamheden, eventuele bewonerswensen en het bijbehorende proces. Ook kijken we met de gemeente naar de kansen voor verduurzaming en de wijkinrichting. We hebben onder onze huurders een ruime meerderheid weten te bereiken voor onze plannen, waardoor we inmiddels aan de slag zijn met fase 2. Fase 1 is afgerond.

De Baai

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

Leur Noord

We hebben met omwonenden een participatietraject doorlopen voor nieuwbouw aan de Van 't Hoffstraat. Zij hebben meegedacht over de invulling van de nieuwbouw en de woonomgeving. We zijn in 2022 begonnen met de bouw en we verwachten in 2023 de eerste bewoners te kunnen huisvesten.

In 2022 is het complex Tilia opgeleverd dat we hebben aangekocht. Dit is een complex met 14 kleine wooneenheden. Dit is een mooie toevoeging aan onze portefeuille.

Grauwe Polder

In de wijk Grauwe Polder zijn achter het kinderdagverblijf naast de nieuwbouwlocatie Kloostervelden 22 woningen geplaatst voor spoedzoekers. Dit zijn mensen die vanwege echtscheiding, verlies van baan of inkomen al dan niet tijdelijk met spoed een woning nodig hebben. Omwonenden en directe burens hebben hierover meegedacht.

Centrum West

Omdat woonfraude en ondermijning steeds meer aandacht vragen, lopen we als gebiedsteam samen met de wijkagent en projectleider woonfraude en veiligheid regelmatig een wijkschouw voor meer bewustwording over signalen van deze problematiek. We werken hierin nauw samen met de gemeente.

Roosendaal

Centrum

Samen met de gemeente en WijZijn hebben we de wijkagenda voor het centrum tijdens een startbijeenkomst in ontmoetingsplaats Parrotia besproken. De thema's verloedering en sociale cohesie staan daarin centraal. Voor dat laatste zien we een belangrijke rol voor Parrotia.

We hebben onverminderd aandacht gehad voor de leefbaarheid in en om diverse complexen (Antoniusstede, Hoge Brug, Oliemolen, Bottelarij en Beneluxflat). De Antoniusstede is opgeknapt. We hebben een kunstenaar ingeschakeld om de grauwe muren een fris uiterlijk te geven en ook de vloeren zijn vervangen.

Ook de achterkant van Mariagaard is aangepakt. De gemeente heeft daar een stadsparkje gerealiseerd en wij hebben in overleg met onze huurders de achterkant van het complex een kleine make-over gegeven die daarbij past.

Burgerhout

Met onze vaste netwerkpartners hebben we de Bloemenflats en omgeving veel aandacht gegeven. We hebben contact met actieve bewoners die ons waardevolle informatie geven, met name op het thema schoon. In de recreatieruimte van de Mimosaflat hebben we samen met bewoners een ontmoetingsactiviteit georganiseerd. Het thema schoon leeft ook in de Fatimawijk en de Eikenlaan/Berkenlaan. Dit staat bij ons op het netvlies. In buurthuis Keijenburg organiseerden we een belevingsfestival duurzaamheid.

De sloop van fase 1 in de Josephwijk is afgerond. Veel huurders uit fase 2 en 3 hebben een andere, tijdelijke woning gevonden. Een blok woningen in de Maxburgh dat deel uitmaakte van fase 2 is eerder gesloopt vanwege vandalisme, diefstal en kraak. Er zijn geen bezwaren binnengekomen tegen de nieuwbouw. De eerste fase van de bouw is eind 2022 gestart. We leveren de eerste woningen in de tweede helft van 2023 op. Huurders en omwonenden weten ons voor dit project goed te vinden in ons tijdelijk kantoor in de Valkenburgstraat.

Kalsdonk

In Kalsdonk zijn we zichtbaar voor bewoners en netwerkpartners door structureel aan te sluiten bij het sociaal overleg, de maandelijkse wijktafel, het maandelijkse netwerkoverleg en de buurthuisraad.

We zijn samen met bewoners en netwerkpartners met de wijkagenda gestart waarin thema's naar voren komen als rondkomen, verloedering en veiligheid. We hebben een buurtentbijeenkomst georganiseerd en veel informatie opgehaald over de veiligheidsbeleving van bewoners. Incidenten op het gebied van veiligheid blijven namelijk een punt van zorg in Kalsdonk. Dit is ook het geval met problematiek achter de voordeur, zwerfafval en dumpingen.

Met onze groeiende aandacht voor energiearmoede hebben we contact gelegd met de Stichting EnergieTransitie Roosendaal en die in de wijk geïntroduceerd. Vanuit dit contact zijn we ook aangehaakt bij een project van de gemeente om woningen met kleine ingrepen energiezuiniger te maken.

We werken nog nauwer samen met andere partijen die ook achter de voordeur komen, zodat we elkaar scherp kunnen houden op de problematiek en eerder gepaste hulp aan kunnen bieden.

Westrand

We zijn gestart met het project Zorgzame buurt Oud-West, waarbij we met zorg- en welzijnspartners de zorg voor elkaar willen stimuleren. Het doel is dat bewoners zelf initiatieven gaan nemen en acties uitzetten om elkaar te leren kennen en iets voor elkaar te doen. Vanuit dit project is inmiddels een enthousiaste groep bewoners aan de slag.

Aan het complex aan het St. Lucasplein voeren we in 2023 groot onderhoud uit. We zijn gestart met het organiseren van bewonersavonden.

Het wekelijkse inloopsprekuren in het Huis van de Westrand wordt zeer goed bezocht.

Aandachtspunten in Westrand blijven dakloze mensen, vaak zogenaamde MOE-landers, drugsoverlast en afvaloverlast.

Tolberg

Het periodiek onderhoud aan de Begijnenberg is afgerond, inclusief vergroening van bijvoorbeeld tuinafscheidingen.

In het project 4@all Bergrand wonen jongeren mét zorg en jongeren zonder zorg samen in het complex. Dit is een samenwerking van Alwel, GGZ en sinds eind 2022 Amarant.

De woningen aan de Maïsborg zijn van huurder gewisseld: een nieuwe zorgpartij heeft hierin zijn intrek genomen. Deze zorgpartij begeleidt jongeren die beschermd wonen.

In 2022 is er zes keer door verschillende netwerkpartners een buurtent georganiseerd. Ook zijn we op locatie gegaan om de zichtbaarheid van het netwerk te vergroten en bewoners aan te spreken en te vragen naar hun beleving van de wijk.

Dorpen

In Nispen en Wouw hebben we ons samen met netwerkpartners ingezet voor onze zichtbaarheid door onder andere buurtentent te organiseren en het inloopspreekuur in de dorpshuizen nieuw leven in te blazen. We hebben ook gesproken met het Nispens Energie Collectief (opgezet door bewoners om verduurzaming in Nispen verder te brengen) om het dorp gezamenlijk te verduurzamen.

Kroeven

In 2022 hebben verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden die de leefbaarheid van Kroeven hebben bevorderd. Samen met bewoners hebben we met de opbouwwerker en de gemeente een groenactie uitgevoerd in de Van Effenlaan en Pootlaan, waarbij we voortuinen hebben opgeknapt. In de President Kennedylaan stond in het najaar een buurtent waar bewoners en netwerkpartners met elkaar in gesprek gingen.

In het afgelopen jaar zijn er via het project Kom het dak op van de HAR veel zonnepanelen op laagbouw weggelegd.

Doordat de bewonerscommissie Kroevenhoven werd opgeheven, zijn we in dit complex een spreekuur gestart. In de Wildenborch is er juist een actieve bewonerscommissie gestart. In samenspraak met bewoners zijn in dit complex wilde bloemen gezaaid op de daken van de garages tussen de woontorens om biodiversiteit te bevorderen.

In de Kroevenflats zijn er verschillende projecten gestart waaronder het traject Eerste Hulp bij Energiekosten (EHBK). Dit project onderzoekt het energieverbruik van bewoners in de Tollensflat om zo efficiënter met energie om te kunnen gaan en de energiekosten te kunnen verlagen.

Kortendijk

In de Desmijn- en Diamantdijk zijn we bezig met de voorbereidingen voor het groot onderhoud dat in 2024 plaatsvindt. Momenteel houden we huisbezoeken. We blijven werken aan de leefbaarheid in de wijk. Zo hebben we samen met bewoners een project uitgevoerd voor achterpadverlichting in de Beryldijk. In 2023 gaan we aan de slag in de Lavadijk, Robijndijk en Flintdijk.

We hebben kleinschalige voortuinprojecten met bewoners opgepakt. Met deze projecten zorgen we voor bewustwording over klimaatadaptatie en voor verbetering van de uitstraling van de straat. Vooral in de Amethistdijk is dit goed gelukt.

Waar nodig hebben we intake- of kennismakingsgesprekken gevoerd met kandidaathuurders.

Langdonk

We zijn weer veelvuldig te vinden geweest in de Broedplaats, waar we samen met WijZijn en andere netwerkpartners spreekuren draaien. We overleggen daar ook gezamenlijk.

Het onderhouds- en verduurzamingsproject van de 181 woningen aan de Reginadonk is afgerond en opgeleverd. Aan de Reginadonk zijn ook de voortuinen aangepakt. Bewoners kregen hiervoor budget.

Aan 118 woningen in het gebied Bovendonk, Donkenweg, Schuivenoord en Vogelzang zijn de onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden gestart. We hebben bewoners geholpen met het opruimen door een containeractie te organiseren. Om de isolatiewerkzaamheden goed uit te kunnen voeren, moeten de zolders namelijk helemaal leeg zijn. We overleggen regelmatig met de Klankbordgroep van betrokken bewoners.

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

We verbeteren onze klantdienstverlening door het optimaliseren van processen. We willen dat onze huurders profiteren van de trajecten die we eerder hebben ingezet. Alle initiatieven brengen we samen in een programma klantdienstverlening. We gaan voor duidelijkheid in onze dienstverlening en in de onderlinge verwachtingen, zowel bij de huurder als bij ons.

Het grootste deel van onze huurders woont tevreden. Zij weten de weg naar ons te vinden. Vaak regelen zij hun zaken digitaal en op afstand. En wanneer nodig, is een persoonlijk gesprek zo ingepland. We zien echter ook dat de groep kwetsbare mensen groeit. Deze mensen zijn bijvoorbeeld op leeftijd, aan het inburgeren, verward, of hebben een verstandelijke beperking. Zij hebben goede opvang, zorg en ondersteuning nodig. Een standaard antwoord ligt dan niet klaar. Daarom zoeken we ook steeds naar maatwerkoplossingen.

6.1 Goede, stabiele dienstverlening

De kwaliteit van onze dienstverlening meten we via verschillende onderzoeken en methodieken. Voor de Aedes Benchmark gebruiken we het Klantvizier van KWH. Hierin meten we de processen die onder het Huurdersoordeel vallen. Dit zijn: nieuwe huurders, reparaties, onderhoud en vertrokken huurders. Ook vragen we twee keer per jaar hoe huurders onze algemene dienstverlening ervaren in de vragenlijst Algemene Waardering. Naast de KWH-vragenlijsten gebruiken we het Klantenpanel (of Huurderspanel) dat een groep huurders gericht bevraagt over andere onderwerpen.

Ons uitgangspunt is dat de kwaliteit van onze dienstverlening in eerste instantie minimaal gelijk blijft en daarna verbetert.

We blijven onze dienstverlening verbeteren en doen dat vanuit onze vestigingskantoren, in de wijk, aan de telefoon, digitaal en schriftelijk. We laten ons continu beoordelen via KWH-onderzoeken. We willen in 2022 een gemiddelde beoordeling krijgen van 7,8 en 85% tevreden huurders.

In 2021 gebruikte KWH twee aparte vragenlijsten: woning zoeken en nieuwe huurders. Om huurders minder te belasten met de vragenlijsten, is er één vragenlijst voor teruggekomen: nieuwe huurders. Bij de totaalscores van 2021 staan daarom twee cijfers en percentages. Het eerste cijfer staat voor woning zoeken en het tweede voor nieuwe huurders.

	Totaalscore cijfer		Totaalscore %	
	2022	2021	2022	2021
Algemene waardering	7,1 ▼	7,5	84% ▼	87%
Nieuwe huurders	7,5	7,6 / 7,4	88%	94% / 88%
Reparaties	7,7 ▼	7,9	87% ▼	89%
Vertrokken huurders	7,9 ▲	7,8	90% ●	90%
Onderhoud	7,3 ▼	7,4	88% ●	88%

Uitgesplitst per vestiging zien de scores er zo uit:

	Breda		Etten-Leur		Roosendaal	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Algemene waardering	7,0 ▼	7,5	7,3 ▼	7,7	7,2 ▼	7,4
Nieuwe huurders	7,4 ●	7,4	7,6 ▼	7,7	7,5 ▼	7,9
Reparaties	7,6 ▼	7,8	7,8 ▼	8,0	7,5 ▼	8,0
Vertrokken huurders	7,6 ▼	7,7	7,8 ●	7,8	8,1 ▲	7,9
Onderhoud	7,4 ▲	7,3	7,3 ▼	7,8	7,2 ▼	7,3

De gewenste, gemiddelde beoordeling van 7,8 hebben we in 2022 niet gehaald. We zijn qua cijfers in het algemeen wat lager uitgekomen dan vorig jaar. Toen scoorden we een 7,5 gemiddeld voor onze dienstverlening. De digitale aanval op het systeem van Alwel in het voorjaar van 2022 heeft op zeker negatieve invloed gehad op de dienstverlening aan onze huurders, aangezien onze bedrijfsvoering flink verstoord was en we lange tijd niet bij onze data konden.

KWH meet niet alleen in rapportcijfers, maar ook in percentages tevreden huurders. Het gaat daarbij om een minimaal benodigd percentage van 85% tevreden huurders per onderdeel. Dit betekent dat minimaal 85% van de ondervraagden een 6 of hoger geeft. In 2022 haalden we deze norm bijna overal:

	Breda		Etten-Leur		Roosendaal	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Algemene waardering	81% ▼	84%	89% ▼	93%	83% ▼	85%
Nieuwe huurders	81% ▼	87%	94% ●	94%	86% ▲	85%
Reparaties	86% ▼	87%	91% ●	91%	85% ▼	90%
Vertrokken huurders	87% ▼	89%	90% ▲	89%	91% ●	91%
Onderhoud	89% ▲	88%	88% ●	88%	87% ▼	88%

De klantonderzoeken van KWH gebruiken we voor de Aedes Benchmark. De peildatum voor de benchmark loopt niet vanaf januari tot en met december. De cijfers wijken daarom iets af van de reguliere KWH-methodiek.

Het prestatievelde Huurdersoordeel van de benchmark richt zich op het oordeel van de huurder over de dienstverlening van de corporatie op drie belangrijke momenten: het moment van verhuring aan nieuwe huurders, rondom reparatieverzoeken en bij vertrek uit de huurwoning.

De cijfers van de Aedes Benchmark 2022 laten zien:

- Reparatieverzoek: hier behouden we het B-label.
- Nieuwe huurders: ook hier blijft het een B.
- Vertrokken huurders: hier stijgen we van een C naar een B-label.

6.2 Programma klantdienstverlening

Alwel heeft 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. In februari 2022 hebben we de functie van adviseur dienstverlening ingevuld. We willen het klantbewustzijn in de hele organisatie vergroten en de interne samenwerking over de muren van afdelingen heen met elkaar verbeteren met als doel de tevredenheid van onze klanten te verhogen. Dienstverlening is van iedereen.

We zijn aan de slag gegaan met het in kaart brengen van klantreizen. Per bewonersgroep kijken we welke reis zij binnen onze organisatie maken en wat ieders rol en verantwoordelijkheid is. Waar in deze reis zitten er knelpunten in onze dienstverlening? Daarop bepalen we gezamenlijk verbeteracties.

6.3 Huisvesten bijzondere doelgroepen

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

We faciliteren bijzondere groepen met voorrang

In alle gemeenten lopen afspraken over het huisvesten van bijzondere doelgroepen, bijvoorbeeld met (intramurale) zorginstellingen, maatschappelijke werk- en welzijnsorganisaties en gebiedsgerichte zorg- en veiligheidshuizen. We besteden hieraan een deel van onze vrijkomende woningen en dit vinden we belangrijk. Dit staat echter enorm onder druk. Deze doelgroepen concurreren met elkaar en met regulier woningzoekenden op onze betaalbare voorraad. Er is weinig aanbod door een lage mutatiegraad en weinig nieuwbouw, en tegelijkertijd stijgt de vraag naar woningen voor bijzondere doelgroepen.

Aan de ene kant willen we ons maximaal stretchen door onze woningvoorraad op te rekken met de aankoop van locaties en panden en het realiseren van tijdelijke oplossingen. Anderzijds willen we onze wijken niet verder belasten en segregatie niet verder versterken.

Vanwege de druk op de taakstelling voor statushouders hebben we fors minder woningen aan kunnen bieden aan maatschappelijke organisaties.

	Doelstelling per gemeente	Gerealiseerd
Breda	Het aanbieden van 85 woningen voor maatschappelijke opvang en 20 woningen voor maatwerk aanpak (samen met WonenBreborg en Laurentius).	56 woningen (Alwel: 24) doorstroming vanuit maatschappelijke opvang. 9 woningen vanuit maatwerkregeling (Alwel 4)
Etten-Leur	Maximaal 20% van de vrijkomende woningen aanbieden. Dit zijn ongeveer 68 woningen op basis van 340 mutaties.	18% van 382 mutaties sociale huurwoningen. We hebben 8 woningen aangeboden in het crisisonderzoek met de gemeente en 61 woningen verhuurd aan bijzondere doelgroepen.
Roosendaal	Vanuit de Regionale Voorrangsregeling 23 mensen aan woonruimte helpen.	We hebben 25 woningen verhuurd. We zetten Kamers met kansen (6 kamers), de doorstroomvoorziening Theresiahofje, het 4@ll-project en Housing First door.

Statushouders

In 2022 zijn we gestart met nieuwe taakstellingen voor de huisvesting van statushouders. Die nieuwe taakstelling staat gelijk al onder druk vanwege de huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne. Bovendien voert de landelijke overheid de druk op bij de gemeenten om op korte termijn extra aantallen statushouders te huisvesten, zodat de COA's meer lucht krijgen.

We hebben de taakstelling vanuit de gemeenten op alle drie de vestigingen gehaald:

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal
taakstelling eerste helft	104	25	44
taakstelling tweede helft	141	34	59
achterstand	89	11	35
totaal personen te huisvesten	334	70	138
realisatie	350	76	152
voorstand 31-12-2022	16	6	14
aantal woningen	47	27	39
aantal personen	97	51	103

Bij de getallen is op te merken dat bijvoorbeeld nareizigers wel meetellen in het behalen van de taakstelling, maar niet meetellen in ons woningaanbod. Dat blijven dus verschillende grootheden.

Breda

De taakstelling 2022 inclusief de niet-verwijtbare achterstand van de voorgaande jaren is behaald door een enorme inspanning van de drie Bredase corporaties in de tweede helft van dat jaar. De taakstelling bedroeg 141 personen en de niet-verwijtbare achterstand 89 personen. In totaal zijn er voor het tweede meetmoment van 1 februari 230 personen gehuisvest. Alwel heeft hiervoor 30 woningen aangeboden waarin 106 mensen een nieuw dak boven het hoofd kregen.

Etten-Leur

De taakstelling voor het huisvesten van statushouders in 2022 bedroeg 70 mensen (inclusief 11 personen achterstand van het jaar daarvoor). In oktober hadden we deze taakstelling al behaald.

Roosendaal

Hier bedroeg de taakstelling 103 mensen. Samen met de achterstand moesten er 138 mensen gehuisvest worden. We hebben in 2022 37 woningen aangeboden voor 152 personen, waardoor we in 2023 starten met een voorstand van 14 personen.

6.4 Aanpak personen met verward gedrag en huisvesting kwetsbare bewoners

Door afwijkende woonbehoeften of afwijkend gedrag is reguliere huisvesting voor een deel van de groep woningzoekenden niet passend. Dit vraagt om andere woonvormen die we samen met onze partners willen vormgeven. Dit zijn langdurige trajecten.

Als woningcorporatie hebben we een verantwoordelijkheid richting de individuele huurder, maar ook richting de woonomgeving. Om escalaties in een buurt te voorkomen, is het belangrijk dat we in die buurt een waakvlamfunctie met betrokken partijen creëren. Zo kunnen we samen alert reageren als een bewoner hulp of ondersteuning nodig heeft. De overlastgevende bewoner draagt samen met zijn netwerk, betrokken partijen en de woonomgeving bij aan een oplossing. Het elkaar leren kennen zorgt voor meer begrip en minder gevoel van onveiligheid bij omwonenden.

In de pilot Gageldonk in Breda zijn we hiermee gestart. Wijkprofessionals krijgen van de gemeente ruimte om te experimenteren met een andere aanpak. Bij deze aanpak is er dus zowel aandacht voor het individu als het collectief, via community building. We gaan met buurtbewoners in gesprek hoe ze een bijdrage willen leveren aan fijn wonen. Door hen te begeleiden in het omgaan met mensen met multiproblematiek ontstaat er meer weerbaarheid en inzicht in hoe te handelen. We hopen door deze pilot escalaties in de buurt te voorkomen en door inzet van het buurtnetwerk en community building de maatschappelijke kosten te reduceren.

We hebben ook in alle drie de gemeenten veel aandacht voor het organiseren van de zorg rondom ouderen. Het zorglandschap verandert: ouderen blijven langer thuis wonen en maken dus langer onderdeel uit van de buurt. Er is nu al krapte aan zorgpersoneel, dus de inzet van domotica en andere hulpmiddelen wordt steeds belangrijker. Samen met de zorgpartijen kijken we naar nieuwe vormen van samenwerking. Maar ook het netwerk en de buurt rondom ouderen spelen een steeds grotere rol. We moeten daarom met alle betrokkenen goed nadenken over de toekomst van het wonen en over de ontwikkeling van netwerken in de wijk.

In het najaar zijn we in de gemeente Breda gestart met de transfertafel als onderdeel van het regionaal huisvestingsnetwerk. Het uitgangspunt hierbij is dat mensen uitstromen in de gemeente van herkomst. Hier maken gemeente, zorgaanbieder en corporatie afspraken over begeleiding, dagbesteding, inkomen en wonen. Dit doen we voor woningzoekenden die nu niet in de gemeente van herkomst verblijven of voor complexe casuïstiek.

Van oudsher bevinden de crisiswoningen van SMO in Breda. In een crisiswoning kunnen gezinnen die dak-/thuisloos zijn en nergens anders terecht kunnen tijdelijk verblijven. Omdat we ook hier inzetten op regionale spreiding hebben we in 2022 gekeken of we ook in Etten-Leur een crisiswoning kunnen realiseren. We zijn op dit moment op zoek naar een passende woning hiervoor.

6.5 Noodzaak voor het bieden van maatwerk

Een groeiend deel van onze huurders wordt kwetsbaarder en heeft maatwerk nodig. Onze doelgroep verandert. Daarom willen we onze basisdienstverlening zo veel mogelijk op orde hebben, zodat we de tijd die we daarmee winnen, kunnen besteden aan maatwerk. Ook wonen mensen langer zelfstandig en dat heeft gevolgen voor de woning en de wijk, maar ook voor de doorstroming van huurders naar een passende woning. Hierbij kijken we of huurders kunnen ruilen of doorschuiven om zo aan een passende woning te komen.

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

De maatwerkcasussen blijven onverminderd binnenstromen, meer mensen weten ons te vinden en onze hulp in te schakelen. In 2022 hebben we 272 maatwerkcasussen in Breda, 111 in Etten-Leur en 129 in Roosendaal afgerond. Soms resulteert dat in een verhuizing, soms alleen in een advies. Het aantal casussen dat nog loopt, bedraagt in Breda 24, in Etten-Leur 87 en in Roosendaal 48.

6.6 Onderhoudsbeleid

In de huidige markt hebben we te maken met prijsstijgingen en een gestegen hoeveelheid werk bij aannemers en installateurs. Omdat we steeds meer inzetten op hogere basiskwaliteit van onze woningen, waarvoor tijd nodig is, kunnen we door drukte bij de uitvoerende partijen niet altijd iedereen even snel van dienst zijn. Ook zijn onze uitgaven gestegen, met name op het gebied van badkamers, keukens en toiletten.

Bij mutaties van woningen zien we dat het veel tijd, moeite en geld kost om de woningen naar onze basiskwaliteit te brengen. Met name door de krapte in de capaciteit van de aannemers en de hogere kosten van materialen en arbeid, in combinatie met de forse benodigde ingrepen in de woningen, kost het meer tijd en geld om het mutatieonderhoud uit te voeren. Hierdoor zijn onze budgetten niet altijd toereikend gebleken. Deze ontwikkeling zien we ook bij het reparatieonderhoud, waarbij de aantallen toenemen en de gemiddelde kosten stijgen.

De vakmensen van onze onderhoudsdienst voeren het standaard reparatieonderhoud en mutatiewerkzaamheden bij aansluitende verhuur op alle vestigingen uit. Renovaties van badkamers, keukens, toiletten en overige mutatiewerkzaamheden worden uitgevoerd door onderhoudspartners/aannemers.

Onze vakmensen en de werkzaamheden die ze uitvoeren, worden goed beoordeeld door onze huurders. We werken gebiedsgericht. De samenwerking met de gebiedsteams en de afdeling verhuur loopt voorspoedig en we intensiveren deze de komende tijd door huurders gevraagd en ongevraagd de juiste hulp aan te kunnen bieden. We trainen onze vakmensen om signalen te zien en door te geven aan de gebiedsteams.

Het project Fix-it wordt regelmatig geëvalueerd en bijgestuurd, zodat we de klant steeds beter kunnen informeren en in één keer de juiste oplossing kunnen bieden. Door de goede samenwerking tussen de afdelingen zien we hier constant verbeteringen in.

6.7 Digitale dienstverlening

Klik voor Wonen

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

een duidelijke en overzichtelijke website waarop ook informatie kan worden verkregen over de te verwachten woonlasten (huur, servicekosten en energiekosten) en huurtoeslag.

Digitaal huurderspanel

In ons digitaal huurderspanel vragen we huurders regelmatig om hun mening. Dit huurderspanel telt ruim 1.800 leden. De resultaten van het onderzoek delen we met onze medewerkers en gebruiken we om onze dienstverlening te verbeteren. In 2023 breiden we dit uit met luisterpanels.

In 2022 hebben we verschillende onderzoeken onder huurders uitgezet:

- Verschillende onderzoeken voorafgaand aan groot onderhoud met energiebesparende maatregelen. Gevraagd is naar de woonkwaliteit en de wensen voor het onderhoud. De resultaten nemen we mee in de onderhoudsprojecten.
- Een verkennend onderzoek over de proef tweehurenbeleid in Etten-Leur. De resultaten bespreken we in de projectgroep.
- Een onderzoek onder onze huurders van bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG). We hebben hun tevredenheid over onze diensten gemeten. Ook dit jaar zijn deze huurders redelijk tevreden. Wel geeft het onderzoek tips voor verdere verbetering, waarmee het team inmiddels aan de slag is gegaan.

6.8 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 2022 in totaal 12 bezwaarschriften ontvangen. Hiervan zijn er in 2022 zes in behandeling genomen. Daarbij heeft de Stedelijke Geschillencommissie drie klachten in behandeling genomen die in 2021 waren ingediend, maar die gelet op de doorlooptijd betrokken worden bij dit jaarverslag.

Van de in totaal negen behandelde klachten is er één gegrond en één gedeeltelijk gegrond verklaard. Vijf klachten zijn na behandeling onderling geschikt. Voor twee klachten volgt nog een advies. Drie bezwaarschriften hadden betrekking op Alwel Breda, waarvan er één gegrond is verklaard. Er zijn twee dossiers gesloten, omdat onze interne klachtenprocedure nog niet was doorlopen. De commissie heeft nog ondersteuning geboden, maar dit heeft niet meer tot bericht van de klager geleid. Deze dossiers zijn gesloten.

Etten-Leur

Er zijn in 2022 drie klachten aangemeld bij de Klachtencommissie Etten-Leur. Eén klacht is eind 2022 behandeld door de Klachtencommissie. Na hoorzitting is deze klacht ingetrokken. De andere twee klachten worden in 2023 in een hoorzitting behandeld.

Roosendaal

In 2022 zijn er bij de Regionale Geschillencommissie zeven klachten uit de regio behandeld. Vanuit Alwel is er in 2022 één klacht aangemeld bij de Regionale Geschillencommissie. Deze is na behandeling ingetrokken.

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

We werken met bijna 300 medewerkers in een aantrekkelijke en wendbare organisatie. Medewerkers willen we binden en boeien. Samen werken we aan duurzame inzetbaarheid. Er is ruimte voor groei en het ontplooiën van ieders talenten. Eigen initiatief moedigen we aan. We zijn een lerende en ontwikkelende organisatie en zetten in op professionele en vitale medewerkers die op de juiste plek zitten. Daarvoor zetten we verschillende instrumenten in en investeren we in talentontwikkeling van huidige en nieuwe medewerkers. We zijn open en eerlijk en behandelen elkaar met respect.

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

Door het inzetten van strategische personeelsplanning, een samenhangend programma voor duurzame inzetbaarheid, vitaliteit en een leer- en ontwikkelingsprogramma maken we onszelf klaar voor de toekomst. We borgen de ingezette weg van digitalisering en een hybride vorm van werken in onze cultuur.

We hebben in 2022 38 nieuwe medewerkers mogen verwelkomen. Dit is exclusief uitzendkrachten, inhuur of vakantiewerkers. 38 medewerkers verlieten onze organisatie van wie er acht met (flex)pensioen gingen. Dat betekent een verloop van 12,9%. Dat is ruim onder het landelijk gemiddelde dat voor 2022 op 17% stond. Van de generatiepactregeling maakten 13 medewerkers gebruik. 12 interne talenten maakten een stap naar een andere functie binnen Alwel.

We zijn een vitale en aantrekkelijke organisatie. Samen werken we aan duurzame inzetbaarheid.

7.1 Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage bedroeg in 2022 7,13%. Dat is een stijging ten opzichte van 2021 (6,28%). We wilden ons totaal verzuimpercentage onder 4,5% houden. Dat is niet gelukt.

Enerzijds wordt het hoge verzuim veroorzaakt door landelijke bewegingen, zoals long covid-klachten. Anderzijds zien we dat steeds meer verzuim veroorzaakt wordt door combinaties van werkdruk en privéomstandigheden. De hack waarmee Alwel in 2022 geconfronteerd werd, heeft het nodige van ons gevraagd. In combinatie met de krappe arbeidsmarkt merken we dat steeds meer medewerkers aangeven dat ze naast werkdruk ook stress ervaren. We zetten de verzuimcoördinator van de arbodienst extra in om gericht aan preventie van het verzuim te werken.

Het kort ziekteverzuim wilden we in 2022 gemiddeld onder de 1% te houden. Dat is 1,1% geworden. We bieden steeds vaker de mogelijkheid voor professionele ondersteuning, omdat de wachttijden in de reguliere zorg erg lang zijn. Het langdurig verzuim bedraagt 4,7%.

7.2 Organisatieontwikkeling

In 2022 hebben we vormgegeven aan onze visie op de manier waarop we onze organisatie inrichten op de ontwikkelingen en vraagstukken van de toekomst. Dat vraagt antwoord op vragen rondom de inrichting van de organisatie, netwerkrol, plaats, tijd en aard van de dienstverlening, en de manier waarop we werken en hoe we medewerkers daarin faciliteren. We stellen kaders op voor hybride werken.

Nieuwe functies ontstaan en functies wijzigen. Dit biedt weer kansen voor onze medewerkers: in het team vastgoedbeheer is hiervoor bijvoorbeeld een veranderingsproces opgezet en uitgevoerd om het team klaar te maken voor de toekomst.

We stimuleren 3% doorstroom (meerjarig gemiddelde) van onze huidige medewerkers waardoor we ook weer nieuwe talenten kunnen aantrekken. De doorstroom in 2022 bedroeg 4,2% (in 2021: 7,2%).

Duurzame inzetbaarheid

We vinden het belangrijk dat medewerkers duurzaam inzetbaar zijn. Om inzicht te creëren hoe duurzaam inzetbare medewerkers de strategische doelen van de organisatie dienen, is een kapstok gecreëerd. Naar aanleiding van het ondernemingsplan maken we met behulp van strategische personeelsplanning de vervolgstap die ervoor zorgt dat zowel de organisatie als de medewerkers inzicht hebben in de ontwikkelingen van de toekomst en hoe we hierop voorbereid kunnen worden.

7.3 Expeditie Loopbaan

Expeditie Loopbaan wordt sinds 2017 frequent ingezet voor medewerkers en is voor iedereen beschikbaar. Denk hierbij aan coaching, matching en loopbaanonderzoeken. Expeditie Loopbaan is een samenwerkingsverband tussen 27 corporaties in Noord-Brabant en heeft als doel medewerkers handvatten te geven, zodat zij zelf regie nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt.

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

In 2022 hebben we weer deelgenomen aan het hbo-traineeshipprogramma van Expeditie Loopbaan. De trainees krijgen drie keer acht maanden de gelegenheid kennis en ervaring op te doen bij drie verschillende corporaties. Hierin staat ook hun persoonlijke ontwikkeling centraal om na twee jaar als jong professional in de sector in te stromen.

Het in 2021 ontwikkelde mbo-programma is in 2022 van start gegaan onder de noemer Durf en Lef. Er was zoveel animo dat besloten is met twee parallelle groepen te werken. Vanuit Alwel zijn vijf kandidaten in juni met dit ontwikkelprogramma gestart.

7.4 Integriteit

Per 1 januari 2022 is een nieuwe externe vertrouwenspersoon gestart. Activiteiten om de bekendheid met de vertrouwenspersoon en thema's op het gebied van ongewenste omgangsvormen en integriteit te vergroten, zijn laagdrempelig opgestart.

Voor het te ontwikkelen PSA (psychosociale arbeidsbelasting) en de herijking van het integriteitsbeleid wachten we op het advies en onderzoek van Aedes: modernisering handreiking Integriteit. De opvolging hiervan is uitgewerkt.

7.5 Arbeidsmarktcommunicatie

Een aantrekkelijke organisatie, dat willen we zijn. Dit geldt voor zowel huidige medewerkers als voor medewerkers die bij Alwel komen werken. Het aantal vacatures stijgt. Dit heeft geresulteerd in een vernieuwd werving- en selectiebeleid. In de notitie zijn de kaders benoemd over hoe we intern handelen, maar ook hoe we dat voor externe kandidaten doen. Onze manier van werven en selecteren baseren we op de NVP-gedragscode.

Het aantal vacatures blijft hoog. Zeker nu we ons aan het voorbereiden zijn op de grote opgaves die van ons gevraagd wordt, zoals nieuwbouw en verduurzaming. Ook in de wijken zijn er pittige dossiers die steeds meer van medewerkers vragen.

De arbeidsmarkt is voor verschillende functies erg krap geworden. Het vergt veel tijd en moeite, en ook geld, om vacatures vervuld te krijgen. We trekken op met collegacorporaties om onze arbeidsmarktpositie (nog) aantrekkelijker te maken. Ook bekijken we of ons secundaire arbeidsvoorwaardenpakket nog marktconform is.

8. Bedrijfsvoering

8.1 Inleiding

Samenvatting

Jaarresultaat

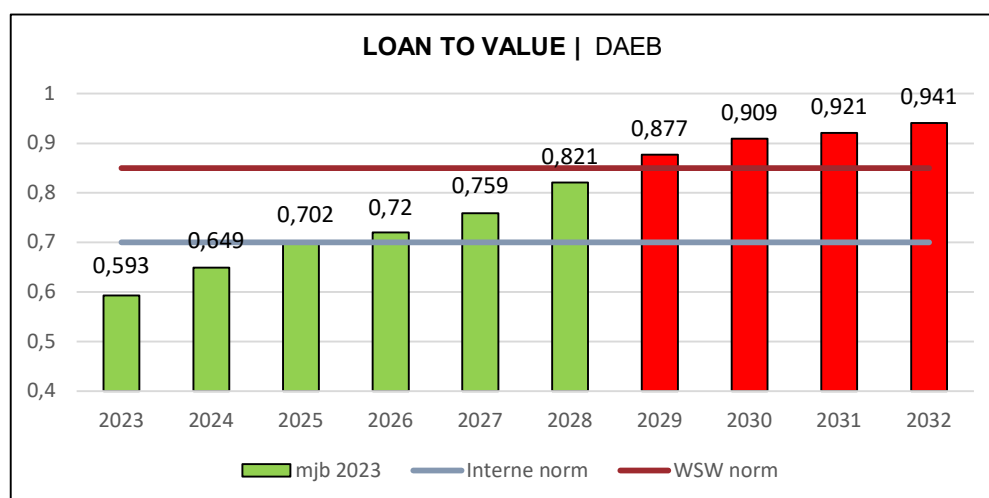
Over het boekjaar 2022 heeft Alwel een negatief resultaat geboekt van € 129 miljoen. Dit resultaat is voor het grootste deel toe te schrijven aan de negatieve waardeontwikkeling van het vastgoed (€ 151,8 miljoen). De waarde van het bestaand bezit is in 2022 met € 103,0 miljoen afgenomen, daarnaast heeft Alwel afboekingen gedaan en onrendabele toppen voorzien ter hoogte van € 48,8 miljoen op het vastgoed in ontwikkeling.

Dit gedeelte (€ 151,8 miljoen) van het resultaat heeft betrekking op de waarde van het bezit (de woningen die worden verhuurd). Deze waardedaling wordt niet daadwerkelijk gerealiseerd, omdat Alwel niet voornemens is om haar vastgoed te verkopen. De daling van de marktwaarde heeft geen direct effect op de operationele kasstroom van Alwel.

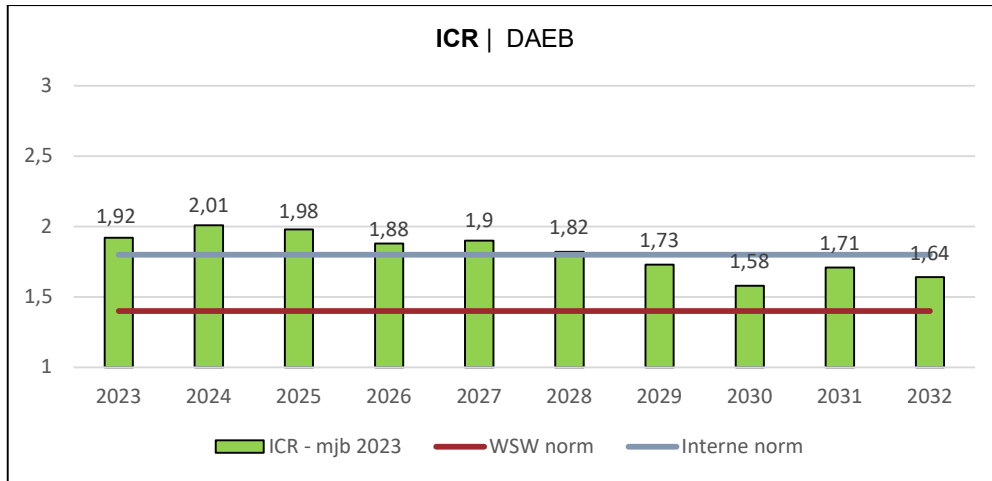
Investeringen

Alwel staat er financieel goed voor. De kengetallen over het boekjaar 2022 voldoen zowel aan de interne als aan de externe norm. De komende jaren wordt er dan ook extra geïnvesteerd in betaalbaarheid/ beschikbaarheid (nieuwbouw) en duurzaamheid (CO₂ neutraal). Dit resulteert voor de jaren 2023 - 2027 in een gemiddelde kasstroom aan investeringen in nieuwbouw (DAEB en niet-DAEB) van € 99 miljoen (waarvan € 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. De ambitieuze plannen van Alwel leiden ertoe dat de LTV vanaf 2025 in de vluchtstrook terecht komt (tussen de interne en externe norm). We hebben afgesproken dat we dit accepteren. Vanaf 2029 komt de LTV buiten de externe norm. We volgen deze ontwikkeling nadrukkelijk de komende jaren, maar zien nog voldoende bijsturingmaatregelen naar de toekomst toe (onder andere verhogen aantallen verkoop en naar beneden bijstellen van de forfaitaire nieuwbouw).



Voor 2022 voldoet de ICR (2,0) aan de interne norm (1,8). Deze voldoet ook aan de externe norm (1,4). Ook de komende 5 jaar blijft de ICR (DAEB), op basis van de begroting 2023, zowel binnen de interne als externe norm.



8.2 Jaarcijfers (geconsolideerd)

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

Kort samengevat:

X € 1.000

	2022	2021
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	164.657	163.078
Vergoedingen	11.267	9.700
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	844	458
Ontvangen interest	66	66
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>176.834</i>	<i>173.302</i>
<i>Uitgaven:</i>		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	18.607	17.805
Onderhoudsuitgaven	55.939	51.608
Overige bedrijfsuitgaven	25.179	23.662
Betaalde interest	31.348	33.060
Verhuurderheffing sector specifieke heffingen	9.255	18.390
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	623	790
Vennootschapsbelasting	5.125	11.161
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>146.076</i>	<i>156.476</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	30.758	16.826
(Des)investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	836	2.781
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	2.675	3.029
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	5.520
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>3.511</i>	<i>11.330</i>
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	28.256	15.779
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	27.372	23.188
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	4.343	3.365
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	6	297
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	3.021	4.544
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	488	0
Investerings overig	1.362	795
Herclassificatie	0	0
<i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>64.850</i>	<i>47.968</i>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>-61.339</i>	<i>-36.638</i>

	2022		2021	
FVA				
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Ontvangsten overig	0		0	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		0		0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-61.339		-36.638
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	54.500		45.832	
Nieuwe ongeborgde leningen	0		0	
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-25.272		-27.689	
Aflossing ongeborgde leningen	-18		-15.020	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		29.210		3.123
Mutatie van geldmiddelen		-1.371		-16.689
Geldmiddelen per 1 januari		28.628		45.317
Geldmiddelen per 31 december		27.257		28.628

X € 1.000

	2022		2021	
Kasstroom uit operationele activiteiten	30.758		16.826	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-61.339		-36.638	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	29.210		3.123	
		-1.371		-16.689

De toename van de kasstroom uit operationele activiteiten ad € 13,9 miljoen wordt veroorzaakt door:

- een afname van de operationele uitgaven ad € 10,4 miljoen. Dit is met name toe te wijzen aan een stijging van de onderhoudsuitgaven ad € 4,3 miljoen, een daling van de verhuurderheffing en sectorspecifieke heffingen ad € 9,1 miljoen en een daling van de betaalde vennootschapsbelasting ad € 6,0 miljoen;
- een toename van de operationele ontvangsten met € 3,5 miljoen.

De kasstroom uit investeringsactiviteiten (per saldo een uitgave) is € 25 miljoen hoger. In 2022 is er voor circa € 17 miljoen meer geïnvesteerd in nieuwbouw en renovatie dan in 2021. Tevens waren de kasstromen uit verkopen in 2022 circa € 8 miljoen lager dan in 2021.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten ad € 29,2 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door het aflossen van de bestaande leningen ad € 25,2 miljoen en per saldo nieuwe financiering van € 54,5 miljoen middels het aantrekken van nieuwe leningen.

Prognose kasstroom 2023 – 2026

X € 1.000

	2023	2024	2025	2026	2027
Kasstroom uit operationele activiteiten	30.085	37.958	41.737	41.093	44.725
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-158.451	-198.358	-202.589	-155.767	-152.770
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	126.270	149.901	158.571	114.673	108.046
Toename geldmiddelen	-2.096	-10.499	-2.281	-1	1

De totale investeringskasstroom over de periode 2023 tot en met 2027 is € 868 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 2022 vergeleken met de in de begroting 2022 geprognosticeerde kasstroom. De operationele kasstroom is in de begroting 2022 geprognosticeerd op € 25,0 miljoen. De realisatie is € 30,7 miljoen.

Naast deze vergelijking is het verwachte meerjarig kasstroomoverzicht vanuit de begroting 2023 van Stichting Alwel gepresenteerd. Hieruit blijkt een verwachte positieve ontwikkeling van de operationele kasstroom en de ICR.

Kasstroomoverzicht begroting 2022-2026

X € 1.000

	Begroting	Realisatie	Begroting 2023			
	2022	2022	2023	2024	2025	2026
Kasstroom operationele Activiteiten	24.996	30.742	30.085	37.958	41.737	41.093
ICR	1,8	2,0	2,0	2,3	2,1	1,9

Geconsolideerde resultatenrekening (categoriale model)

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

X € 1.000

	2022	2021
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	166.234	163.176
Vergoedingen	8.944	9.102
Netto verkoopresultaat	95	3.742
Wijziging onderhanden werk	479	0
Geactiveerde productie	1.193	1.271
Overige	2.223	2.916
TOTAAL BEDRIJFSOPBRENGSTEN	179.168	180.207
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	1.102	1.054
Overige waardeveranderingen	48.818	472
Personeelskosten	18.918	17.678
Lasten onderhoud	58.782	54.586
Leefbaarheid	717	811
Leveringen en diensten	9.607	10.248
Overige bedrijfslasten	26.731	47.208
TOTAAL BEDRIJFSLASTEN	164.675	132.057
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-103.017	456.331
BEDRIJFSRESULTAAT	-88.524	504.481
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
Rentebaten	877	481
Rentelasten	30.429	31.080
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING	-118.076	473.882
Belastingen	-10.907	-5.991
Resultaat deelneming	45	33
JAARRESULTAAT	-128.938	467.924

Het bedrijfsresultaat in 2022 is € 89 miljoen negatief. Dit is € 593 miljoen lager dan in 2021. Het verschil wordt voornamelijk bepaald door:

- per saldo iets lagere bedrijfsopbrengsten door hogere huuropbrengsten, maar aan de andere kant een lager verkoopresultaat. Negatief effect ad € 1 miljoen;
- hogere bedrijfslasten, negatief effect ad € 32 miljoen:
 - Een toename van het aantal projecten leidt tot meer onrendabele toppen, negatief effect op post overige waardeveranderingen € 48 miljoen.

- Hogere 'onderhoudslasten', negatief effect van € 4 miljoen.
- Lagere 'overige bedrijfslasten', positief effect € 20 miljoen (in 2021 was een eenmalige last verwerkt a.g.v. de overname van een lening van Vestia ad € 12 miljoen, daarnaast is in 2022 de verhuurderheffing gedeeltelijk afgeschaft met als gevolg dat de verhuurderheffing € 10 miljoen lager is dan in 2021).
- Een waardedaling van het vastgoed (€ 103 miljoen) t.o.v. een waardestijging in 2021 (€ 456 miljoen). Negatief effect ad € 559 miljoen.

Geconsolideerde balans

X € 1.000

	31-12-2022	31-12-2021
ACTIVA		
Immateriële vaste activa	240	741
Vastgoedbeleggingen:		
DAEB vastgoed in exploitatie	3.410.202	3.470.534
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	290.303	300.943
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	110.941	117.840
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	20.217	20.005
	3.831.663	3.909.322
Materiële vaste activa	5.132	5.637
Financiële vaste activa	9.948	14.406
Vorraden	1.361	1.686
Vorderingen	7.631	8.046
Liquide middelen	27.258	28.628
TOTAAL ACTIVA	3.883.233	3.968.466
	31-12-2022	31-12-2021
PASSIVA		
Eigen vermogen	2.728.816	2.857.754
Voorzeningen	72.090	54.241
Langlopende schulden:		
Leningen banken/overheid	928.811	906.026
Verplichtingen inz. onroerende zaken VOV	105.859	111.837
Overige schulden	131	130
	1.034.801	1.017.993
Kortlopende schulden	47.526	38.478
TOTAAL PASSIVA	3.883.233	3.968.466

De solvabiliteit op basis van de marktwaardering (eigen vermogen t.o.v. balanstotaal) is 70% (2021: 72%). De afname van de solvabiliteit is met name toe te wijzen aan de afname van de waarde van het vastgoed.

8.3 Ontwikkeling activa

Mutatie vastgoed in exploitatie

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

X € 1.000

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
	2022	2022	2022
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.523.389	230.670	1.754.059
Cumulatieve herwaarderingen	2.008.609	113.513	2.122.122
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-61.464	-43.240	-104.704
Boekwaarde per 1 januari	3.470.534	300.943	3.771.477
Mutaties:			
Investerings - aankopen	297	0	297
Investerings - oplevering nieuwbouw	24.309	0	24.309
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	4.736	172	4.908
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-31	-335	-366
Overboeking naar voorraden	-714	-453	-1.167
Overboekingen van/naar verkopen onder voorwaarden	1.484	3.142	4.626
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	2.906	-2.906	0
Aanpassing marktwaarde	-93.319	-10.260	-103.579
Overige mutaties	0	0	0
Totaal van de mutaties	-60.332	-10.640	-70.972
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.581.637	229.159	1.810.796
Cumulatieve herwaarderingen	1.912.306	102.989	2.015.295
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-83.741	-41.845	-125.586
Boekwaarde 31 december	3.410.202	290.303	3.700.505

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 € 71 miljoen gedaald naar een waarde van € 3.701 miljoen. Dit betreft een waardedaling van ruim 1,8%.

De negatieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de marktontwikkelingen op de koopmarkt en een stijgende rente.

Beleidswaarde

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

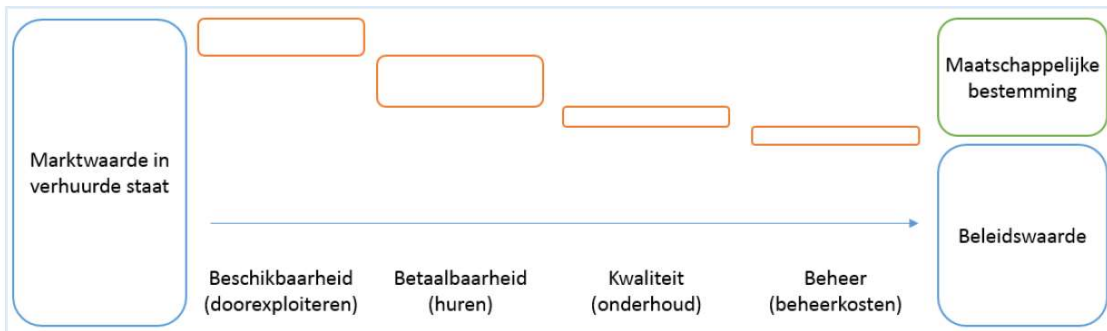
De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 1.934 miljoen (2021: € 1.859 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 217 miljoen (2021: € 229 miljoen).

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

Deze aspecten zijn:

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

Onderstaand is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven:



Voor Alwel betekent dit financieel vertaald:

x € 1.000.000

Specificatie marktwaarde	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
Marktwaarde verhuurde staat per 31-12-2022	3.410	290
*Beschikbaarheid (doorexploiteren)	93	3
Betaalbaarheid (huren)	-935	-39
Kwaliteit (onderhoud)	-641	-41
Beheer (beheerkosten)	7	4
Beleidswaarde per 31-12-2022	1.934	217

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

In de meerjarenbegroting 2023 beweegt de LTV tot en met 2026 zich onder de interne norm van 70%. Vanaf 2027 (= 71%) overschrijdt de LTV de interne norm van 70% (gemiddeld 65% voor de komende 5 jaar). De LTV op basis van de DAEB beleidswaarde bedraagt eind 2022 45% (2021 = 46%).

Uit de verschillenanalyse (beleidswaarde 2022 t.o.v. beleidswaarde 2021) blijken de volgende mutaties:

• Voorraad mutaties	€ 21 M
• Contractuur	€ 37 M
• WOZ waarde	€ -39 M
• Huurstijging beleidswaarde	€ -71 M
• Streefhuur ontwikkeling	€ 73 M
• Stijging onderhoudslasten	€ -311 M
• Beheerkosten beleidswaarde	€ 11 M
• Afschaffing verhuurderheffing	€ 475 M
• Aanpassing disconteringsvoet	€ -96 M
• Marktwaarde ontwikkelingen	€ - 53 M
• Overig	<u>€ 16 M</u>

Totaal € 63 M

Het voordelige effect als gevolg van de afschaffing van de verhuurderheffing wordt voor een groot gedeelte teniet gedaan door de stijging van de onderhoudslasten.

Herwaarderingsreserve

X € 1.000

	Totaal herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2022	2.172.943
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.103
Realisatie uit hoofde van sloop	-129
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	57.847
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-182.003
Herclassificaties / herkwalificaties	0
Overige mutaties	0
Stand 31 december 2022	2.047.555

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

8.4 Ontwikkeling passiva

Eigen vermogenspositie

Het eigen vermogen per 31 december 2022 bedraagt € 2.729 miljoen (2021: € 2.858 miljoen) op basis van waardering op marktwaarde in verhuurde staat.

De afname van het eigen vermogen is toe te wijzen aan het negatieve resultaat over het boekjaar 2022 ad € 129 miljoen. Dit negatieve resultaat is voor het grootste deel toe te schrijven aan de negatieve waardeontwikkeling van het vastgoed (€ 151,8 miljoen).

De waarde van het bestaand bezit is in 2022 met € 103,0 miljoen afgenomen, daarnaast heeft Alwel afboekingen gedaan en onrendabele toppen voorzien ter hoogte van € 48,8 miljoen op het vastgoed in ontwikkeling.

Vreemd vermogenspositie

Eind 2022 heeft Alwel voor een bedrag van € 929 miljoen (31-12-2021: € 906 miljoen) aan langlopende financieringen opgenomen. Dit is exclusief het gedeelte van de langlopende leningen dat binnen 1 jaar afgelost moet worden (2022: € 13 miljoen; 2021: € 7 miljoen).

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

8.5 Fiscale paragraaf

Vennootschapsbelasting

VPB lopend jaar (= 2022)

Alwel kent een positief fiscaal resultaat van (vooralsnog) € 27,3 miljoen. Bij de aangifte wordt deze uiteraard definitief bepaald. Alwel heeft ultimo 2022 geen compensabele verliezen meer. De acute VPB last over 2022 bedraagt € 7,0 miljoen.

In de bepaling van het positieve fiscale resultaat is meegenomen dat € 21,9 miljoen van de door Alwel betaalde rente niet in aftrek genomen kan worden als gevolg van ATAD. Hierdoor is Alwel over haar fiscale resultaat € 5,6 miljoen meer vennootschapsbelasting verschuldigd.

Daarnaast heeft Alwel in zowel 2021 als 2022 een initiële aftrekpost. Dit betreft de fiscale verwerking van het agio over de lening die is overgenomen van Vestia. De totale aftrekpost is € 12 miljoen en zal over deze twee boekjaren gelijkmatig worden verdeeld. Hierdoor is Alwel € 1,5 miljoen minder VPB verschuldigd over 2022.

VPB 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 2022 is een bedrag van € 521.000 verantwoord als nagekomen VPB bate, deze is als volgt opgebouwd (€ 1.000):

VPB 2018	118
VPB 2019	-
VPB 2020	239
VPB 2021	164
Belastingbate in de resultatenrekening VPB voorgaande jaren	521

In november 2022 is de definitieve aanslag vennootschapsbelasting 2018 opgelegd. Deze is onder tijdsdruk tot stand gekomen en de belastingdienst heeft nog geen goede beoordeling van de fiscale afwaardering van 't Turfschip kunnen maken. In de aanslagregeling heeft zij veiligheidshalve de gehele afwaardering (€ 9,8 miljoen) gecorrigeerd. Alwel is tegen deze aanslag in bezwaar gegaan. De aanslag is door Alwel betaald, maar tevens als vordering op haar balans opgenomen. Het bedrag van de vordering bedraagt (incl. belastingrente) € 2,9 miljoen.

Latenties

De totale actieve latentie voor Alwel bedraagt € 8,7 miljoen en is opgenomen onder de financiële vaste activa. De latenties hebben verschillende ontstaansvormen.

De eerste latentie wordt gevormd over het verschil tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering van de leningen o/g. Fiscaal worden de leningen gewaardeerd tegen marktwaarde, commercieel worden de leningen tegen nominale waarde gewaardeerd. Hierdoor ontstaat er een actieve belastinglatentie. Per 31 december 2022 bedraagt deze actieve belastinglatentie € 1.163.257,-

De tweede latentie wordt gevormd voor het afschrijvingspotentieel. Fiscaal worden de afschrijvingen anders bepaald dan commercieel. Per 31 december 2022 bedraagt deze actieve latentie € 7.565.995,-

Gevolgen resultatenrekening

In de resultatenrekening is er een belastinglast van € 10,9 miljoen verantwoord. Deze is als volgt opgebouwd (€ 1.000):

Acute belastinglast 2022	6.994
Acute belastinglast voorgaande jaren (bate)	-/- 521
Mutatie latenties	4.434
Belastinglast in de resultatenrekening	10.907

Onderhoudsvoorziening

In het bezwaar over 2018 heeft Alwel alsnog een voorziening groot onderhoud geclaimd voor een bedrag van € 20,6 miljoen. Dit resulteert voor 2018 in een lagere last aan vennootschapsbelasting van € 5,2 miljoen. 2018 is hiervoor het meest optimale jaar, omdat in 2018 de rente-afgrekbeperking (ATAD) nog niet in werking was. De berekening van de onderhoudsvoorziening is al voorgelegd aan de belastingdienst en met hen besproken. De belastingdienst wil echter nog nadere informatie ontvangen. Ook is zeker dat, als de belastingdienst onze berekening kan volgen, we een vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst gaan afsluiten (een gebruikelijke insteek bij meerdere corporaties).

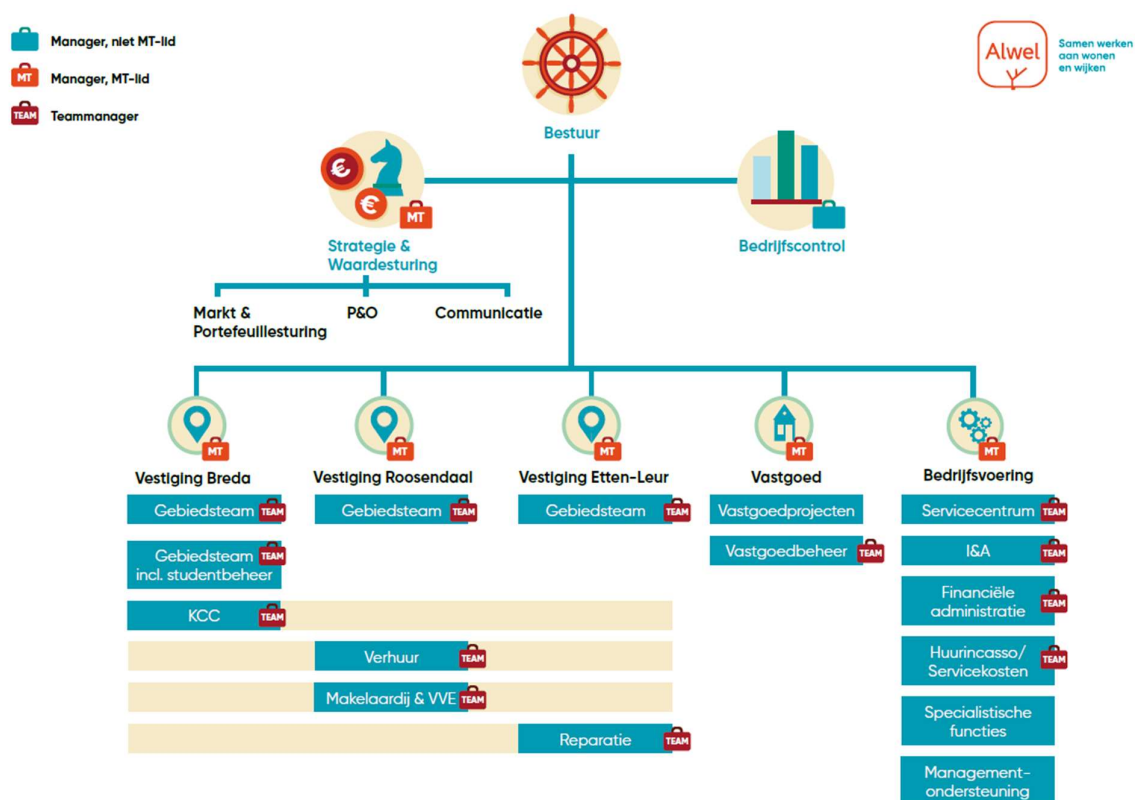
Die VSO komt erop neer dat, mits de voorziening op de juiste grondslagen is berekend, de in 2018 gevormde voorziening voor 50% mag worden gehandhaafd in afwachting van de ontwikkelingen in de jurisprudentie. Gedurende de looptijd van die rechtszaken mogen geen nadere dotaties worden gedaan en dat uiterlijk in 2025 (tenzij jurisprudentie eerder uitsluitel geeft) de voorziening 2018 óf moet vrijvallen óf verder gevormd mag worden.

Een standpunt afgestemd met de belastingdienst, over de houdbaarheid van de door Alwel gevormde voorziening, wordt niet voor de zomer 2023 verwacht. In de jaarrekening 2022 hebben wij derhalve hier dan ook nog niets voor opgenomen.

8.6 Organisatie

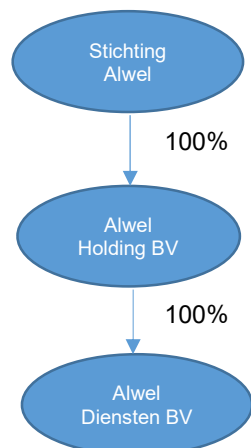
Organogram

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



De juridische structuur van Alwel kan als volgt worden weergegeven:

Organogram



De activiteiten van Alwel Holding B.V. bestaan uit het (doen) realiseren van bouwwerken alsmede het participeren in samenwerkingsverbanden gericht op 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. De vennootschap is per 8 maart 2004 opgericht.

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

Bij de groep waren in 2022 gemiddeld 286 werknemers in dienst (2021: 282). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2022 gemiddeld 256 (2021: 251).

De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	2022	2021
Bestuur / Management	9	9
Exploitatie	172	166
Projectontwikkeling	10	9
Bedrijfsvoering	46	48
Strategie en Waardesturing	17	16
Control	2	3
Totaal FTE	256	251

In 2022 hadden we een gemiddeld verzuimpercentage van 7,0% waarvan het grootste deel in de categorie langdurig verzuim (> 42 dagen) viel.

8.7 Kengetallen

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2022	2021
1. Woningen/woongebouwen	22.224	22.070
2. Intramuraal	879	887
3. Kamer	468	469
4. Parkeergelegenheden	2.198	2.192
5. Maatschappelijk vastgoed	73	75
6. Bedrijfsruimte	138	137
7. Overige eenheden	63	66
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	26.043	25.896

Bedrijfsvoering	2022	2021
1. Personeelslasten per vhe	726	683
2. Beheerskosten per vhe (o.b.v. functionele indeling)	660	621
3. Netto operationele kasstroom per vhe	1.180	1.191
4. Rente per vhe	1.135	1.182
5. Huuropbrengsten per vhe	6.383	6.301
6. Aantal vhe's per medewerk(st)er	102	103
7. Rendement vreemd vermogen	3,19%	3,37%
8. Huurachterstand in % ultimo jaar	1,19%	1,10%
9. Huurderving in % jaarhuur	1,65%	1,56%

Kenmerken woningbezit in eigen beheer	2022	2021
1. Goedkope woningen	3.201	3.532
2. Betaalbare woningen	14.895	15.691
3. Bereikbare woningen	3.185	2.019
4. Vrij sector woningen	943	828
5. Huur per woning waarderingspunt	3,85	3,74
6. Huur in % maximaal	70,80%	70,63%
7. Woningwaarderingspunten per woning	152	153

Continuïteit en liquiditeit	2022	2021
1. Current ratio (vlottende activa t.o.v. schulden kort)	0,74	1
2. Solvabiliteit I (eigen vermogen t.o.v. balanstotaal)	70,35%	71,86%
3. Solvabiliteit II (eigen vermogen en voorziening t.o.v. balanstotaal)	72,21%	73,43%
4. Rentabiliteit totaal vermogen	-2,53%	12,55%
5. Rentabiliteit eigen vermogen	-4,73%	16,37%
6. Rentabiliteit vreemd vermogen	3,19%	3,37%
7. ICR	2,04	1,51
8. Loan to Value (marktwaarde)	25%	24%
9. Loan to Value DAEB beleidswaarde	45%	45%
10. Dekkingsratio	28,87%	38,21%
11. Onderpandsratio WSW	28,80%	38,47%

Balans en resultatenrekening per vhe (in euro's)	2022	2021
1. Eigen vermogen	104.781	110.355
2. Voorziening	2.768	2.095
3. Onderhoud	2.257	2.108
4. Leefbaarheid	28	31
5. Jaarresultaat	-4.951	18.069
6. Huuropbrengst per maand	532	525
7. Schuldrest per woning	42.387	41.371
8. Schuldrest per woning gecorrigeerd met saldo liq middelen	41.161	40.074
9. Schuldrest per vhe	36.172	35.259
10. Waarde per VHE	142.487	145.957



Samen werken aan
wonen en wijken

Stichting Alwel

Jaarrapport 2022

Jaarrekening en Overige gegevens

INHOUDSOPGAVE

	Pagina	
GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2022		
1	GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022	90
2	GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022	92
3	GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2022	93
4	GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	95
5	GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA	99
6	GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT	108
7	GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	111
8	GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB	111
9	TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022	112
10	NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN	141
11	TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022	144
ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2022		
12	ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2022	153
13	ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022	155
14	ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING	156
15	TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2022	157
16	TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022	167
	GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB	172
	WNT-VERANTWOORDING 2022 STICHTING ALWEL	177
	OVERIGE GEGEVENS	181

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2022

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(na resultaatbestemming)

	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Immateriële vaste activa (1)				
Software (licenties)		239.505		741.188
Vastgoedbeleggingen (2)				
DAEB-vastgoed in exploitatie	3.410.201.691		3.470.534.138	
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	290.302.756		300.942.788	
Onroerende zaken v.o.v.	110.940.895		117.839.609	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	20.217.238		20.004.891	
Totaal van vastgoedbeleggingen		3.831.662.580		3.909.321.426
Materiële vaste activa (3)				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		5.131.627		5.636.651
Financiële vaste activa (4)				
Andere deelnemingen	760.162		715.160	
Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen	241.190		258.690	
Latente belastingvordering(en)	8.729.252		13.162.747	
Overige vorderingen	217.400		269.900	
Totaal van financiële vaste activa		9.948.004		14.406.497
Totaal van vaste activa		3.846.981.716		3.930.105.762
Voorraden (5)				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.202.022		1.536.530	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	9.096		-	
Overige voorraden	150.000		150.000	
Totaal van voorraden		1.361.118		1.686.530
Vorderingen (6)				
Huurdebiteuren	2.021.205		1.827.679	
Overige vorderingen	79.263		33.514	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.151.378		5.499.174	
Overlopende activa	1.379.317		685.135	
Totaal van vorderingen		7.631.163		8.045.502
Liquide middelen (7)		27.258.536		28.628.115
Totaal van vlottende activa		36.250.817		38.360.147
Totaal van activa		3.883.232.533		3.968.465.909

Stichting Alwel te Roosendaal

	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Groepsvermogen (8)		2.728.816.154		2.857.753.943
Vorzieningen (9)				
Vorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	70.799.060		52.998.217	
Overige voorzieningen	<u>1.290.410</u>		<u>1.243.084</u>	
Totaal van voorzieningen		72.089.470		54.241.301
Langlopende schulden (10)				
Schulden aan overheid	39.620.146		41.357.197	
Schulden aan banken	889.191.148		864.668.890	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	105.858.958		111.837.306	
Overige schulden	<u>130.563</u>		<u>129.885</u>	
Totaal van langlopende schulden		1.034.800.815		1.017.993.278
Kortlopende schulden (11)				
Schulden aan overheid	1.737.052		5.532.213	
Schulden aan banken	11.471.048		1.507.731	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	8.253.178		6.974.277	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	3.011.028		2.732.172	
Overlopende passiva	<u>23.053.788</u>		<u>21.730.994</u>	
Totaal kortlopende schulden		47.526.094		38.477.387
Totaal van passiva		<u>3.883.232.533</u>		<u>3.968.465.909</u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

		2022	2021
		€	€
Huuropbrengsten	(12)	166.234.124	163.176.383
Opbrengsten servicecontracten	(13)	7.644.227	8.047.157
Lasten servicecontracten	(14)	-8.648.365	-9.255.208
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(15)	-11.973.527	-11.025.156
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-65.171.438	-60.545.523
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-14.447.047	-23.985.140
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		73.637.974	66.412.513
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	(18)	507.500	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	(19)	-28.592	-
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		478.908	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(20)	574.219	10.186.573
Toegerekende organisatiekosten		-145.662	-154.276
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-415.295	-5.812.270
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		13.262	4.220.027
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-48.882.209	-1.233.238
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	-101.906.317	453.754.678
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(23)	-1.110.447	2.576.700
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-151.898.973	455.098.140
Opbrengst overige activiteiten	(24)	1.790.565	1.560.708
Kosten overige activiteiten	(25)	-1.543.886	-1.585.915
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		246.679	-25.207
Overige organisatiekosten	(26)	-7.220.752	-17.641.201
Kosten omtrent leefbaarheid	(27)	-3.781.334	-3.583.285
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		3.881	195
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(28)	873.832	481.099
Rentelasten en soortgelijke kosten	(29)	-30.429.332	-31.080.140
Totaal van financiële baten en lasten		-29.551.619	-30.598.846
Totaal van resultaat voor belastingen		-118.075.856	473.882.142
Belastingen	(30)	-10.906.935	-5.990.933
Resultaat uit deelnemingen	(31)	45.002	33.151
Nettoresultaat na belastingen		-128.937.789	467.924.360

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2022

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

	2022		2021	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	164.657		163.078	
Vergoedingen	11.267		9.700	
Overige bedrijfsontvangsten	844		458	
Ontvangen interest	66		66	
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>		176.834		173.302
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-18.607		-17.805	
Onderhouds uitgaven	-55.939		-51.608	
Overige bedrijfsuitgaven	-25.179		-23.662	
Betaalde interest	-31.348		-33.060	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-559		-	
Verhuurderheffing	-8.696		-18.390	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-623		-790	
Vennootschapsbelasting	-5.125		-11.161	
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>		-146.076		-156.476
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		30.758		16.826
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	836		2.781	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.675		3.029	
Verkoopontvangsten grond	-		5.520	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		3.511		11.330
Uitgaven				
Nieuwbouw huur	-28.256		-15.779	
Verbeteruitgaven	-27.372		-23.188	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-4.343		-3.365	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-6		-297	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-3.021		-4.544	
Sloopuitgaven, woon- en niet- woongelegenheden	-488		-	
Investeringen overig	-1.362		-795	
<i>Totaal van verwervingen van materiële vaste activa</i>		-64.850		-47.968
Totaal van in- en uitgaande kasstroom MVA		-61.339		-36.638

Stichting Alwel te Roosendaal

	2022		2021	
	€	€	€	€
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Nieuwe te borgen leningen		54.500		45.832
Uitgaven				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-25.272		-27.689	
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-18		-15.020	
<i>Totaal van uitgaande kasstroom</i>		<u>-25.290</u>		<u>-42.709</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		29.210		3.123
Toename (afname) van geldmiddelen		<u>-1.371</u>		<u>-16.689</u>
Liquide middelen				
Toename (afname) van geldmiddelen				
		<u>-1.371</u>		<u>-16.689</u>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	28.628		45.317	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>27.257</u>		<u>28.628</u>	
		<u>-1.371</u>		<u>-16.689</u>

4 GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. 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.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

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

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.

Oordelen en schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Stelselwijziging

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie, die kwalificeren als verbetering, worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt conform RJ 645.202. Vanaf boekjaar 2022 worden na-investeringen in de vorm van grootschalig onderhoud of renovatie verwerkt en gepresenteerd conform het Waarderingshandboek.

Tot en met 2021 hanteerde Alwel geen onderscheid in verwerking en presentatie tussen reguliere na-investeringen en na-investeringen in de vorm van grootschalig onderhoud of renovatie. Beiden werden verwerkt conform RJ 645.218. Voor na-investeringen in de vorm van grootschalig onderhoud of renovatie moet de verwerking en presentatie anders. In het Waarderingshandboek is namelijk opgenomen dat in geval de na-investering in vastgoed in exploitatie grootschalig onderhoud of renovatie betreft, de marktwaarde dient te worden bepaald alsof het grootschalig onderhoud of de renovatie al gereed is. Deze werkwijze werd al gehanteerd, behoudens het volgende: indien het onderhoud of de renovatie is gestart worden de uitgaven van de ingreep als onderdeel van het betreffende complex geactiveerd en wordt de gevormde voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen in mindering gebracht op de post vastgoed in exploitatie. Het

complex wordt dan gewaardeerd tegen de marktwaarde na ingreep, minus de op de balansdatum nog te maken kosten van groot onderhoud of renovatie. De overgang naar deze nieuwe presentatie is aangemerkt als een stelselwijziging. Deze is verwerkt als stelselwijziging in overeenstemming met RJ 140 'Stelselwijzigingen'; de vergelijkende cijfers van de balans ultimo 2021 en de winst-en-verliesrekening over 2021 zijn aangepast.

De volgende posten van de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden beïnvloed door de stelselwijziging:

• DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)	- € 8.225.793
• Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)	-
• Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings (balans)	€ 8.225.793
• Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)	-

Hef effect per 31 december 2022 bedraagt € 10.283.192.

Consolidatiegrondslagen

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

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

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

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

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

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

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

Consolidatie

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 2022:

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal
	%
Alwel Holding B.V. Roosendaal	100,00
Alwel Diensten B.V. Roosendaal	100,00
Stadssingel B.V. Breda	50,00
Consortium Spoorzone Breda V.O.F. Breda	50,00

Overige deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde:

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal
	%
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.

Fusies en overnames

In het jaar 2022 hebben er geen fusies en overnames plaatsgevonden.

Overige verbindingen

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

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

Salderen

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

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

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 vervolgwaaarderding van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, wordt door Stichting Alwel een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Stichting Alwel past waar mogelijk 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.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

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.

Vastgoedbeleggingen

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 bouwdeelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

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

Verbetering

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

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

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

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

Ingrijpende verbouwing

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

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

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

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

Herwaarderingsreserve

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan op de waardepeildatum 31 december 2022 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.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling

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 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, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

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

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

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 3 van de Rtv vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroomgenererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Alwel. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het 'Handboek modelmatig 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 van 77% van de maximale huurprijs.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde wel af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst-en-verliesrekening 2022.
- 4 Inrekening van toekomstige lasten verhuur en beheer in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

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

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

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

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

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

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

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

Overige financiële vaste activa

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.

Vorderingen

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

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.

Voorraden

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).

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.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen betreft een ijzeren voorraad.

Vlottende 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.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kasmiddelen en tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten - ter onmiddellijke beschikking staan.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij de disconteringsvoet voor belastingen van 2,95% (2021: 0,06%) wordt gehanteerd die de actuele marktrente 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 apart actief.

Voorziening 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 tijdswaarde van geld niet materieel is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor jubileumuitkeringen aan personeel en het loopbaanontwikkelingsbudget en worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen 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.

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

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

Acute belastingen

De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bete over boekjaar 2022. Voor boekjaar 2022 zijn de fiscale winstbepalingsregels uit VSO 2 nog geldig. De opzegging heeft geen terugwerkende kracht. Stichting Alwel heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

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

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximale huurprijs en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

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.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord. Hierbij kan worden gedacht aan: lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed en de kosten klantcontactcentrum. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Personeel

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

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

Voor de grondslagen van pensioenlasten wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. 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'.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post 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 nieuwbouwoopprojecten worden verantwoord, zodra deze voorzienbaar zijn.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering, die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs. 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.
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

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

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten, die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

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

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.

Financiële baten en lasten

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

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

Resultaat 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.

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.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

8 GESCEIDEN 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.

9 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

1. Immateriële vaste activa

	2022
	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.319.336
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-6.578.148
Stand per 1 januari	<u>741.188</u>
<i>Mutaties</i>	
Afschrijvingen	<u>-501.683</u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.319.336
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-7.079.831
Boekwaarde per 31 december	<u>239.505</u>

De investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen en overige investeringen. De afschrijvingen zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:
 - Software: 5 tot 10 jaar.

2. Vastgoedbeleggingen

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

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.523.388.688	1.493.257.457	230.669.913	234.756.882
Cumulatieve herwaarderingen	2.008.608.883	1.629.432.822	113.512.482	90.068.796
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-61.463.433	-80.647.077	-43.239.607	-48.088.061
Stand per 1 januari	<u>3.470.534.138</u>	<u>3.042.043.202</u>	<u>300.942.788</u>	<u>276.737.617</u>

	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
<i>Mutaties</i>				
Investerings - Initiële verkrijgingen	297.403	-	-	-
Investerings - oplevering nieuwbouw	24.309.177	1.300.856	-	-
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	4.735.637	9.908.139	171.736	21.250
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-30.953	-2.042.328	-335.244	-1.381.169
Overboekingen naar voorraden	-714.157	-	-452.767	-
Overboekingen naar verkopen onder voorwaarden	1.484.124	1.701.078	3.142.166	1.664.095
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	2.905.863	4.079.344	-2.905.863	-4.079.344
Aanpassing marktwaarde	-93.319.541	413.059.629	-10.260.060	28.491.348
Overige mutaties	-	484.218	-	-511.009
Totaal mutaties	-60.332.447	428.490.936	-10.640.032	24.205.171
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.581.637.128	1.523.388.688	229.159.532	230.669.913
Cumulatieve herwaarderingen	1.912.305.907	2.008.608.883	102.988.544	113.512.483
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-83.741.344	-61.463.433	-41.845.320	-43.239.608
	3.410.201.691	3.470.534.138	290.302.756	300.942.788

* De investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen en overige investeringen.

Marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2022 met circa € 70 miljoen (1,86%) afgenomen. De marktwaarde zit voor € 3,4 miljard op het DAEB-vastgoed zijnde circa 23.000 verhuureenheden en voor € 0,3 miljard op het niet-DAEB-vastgoed, zijnde circa 3.000 verhuureenheden.

Onderstaand is deze afname van de marktwaarde weergegeven naar de oorzaken die hier aan ten grondslag liggen.

	2022	2021
	x 1.000.000	x 1.000.000
Marktwaarde 1 januari	3.771	3.318
Vorraadmutaties	30	1,0
Vastgoedgegevens	30	-21
Methodische wijzigingen handboek en software	36	-156
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-166	629
Totaal mutaties	-70	453
Marktwaarde 31 december	3.701	3.771

Uit bovenstaande tabel is af te leiden op welke wijze de mutatie van de marktwaarde is opgebouwd. Marktontwikkelingen zijn de belangrijkste drijver voor de marktwaardemutatie doordat de gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gedaald en het gemiddelde instandhoudingsonderhoud is toegenomen. De marktwaarde is door mutaties in de vastgoedportefeuille met € 30 miljoen toegenomen. Deze mutaties betreffen voornamelijk nieuwbouwwoningen die in 2022 zijn opgeleverd. Verder hebben gewijzigde objectgegevens, met name door hogere contracturen en wijzigingen in de WOZ-waarden tot een toename van € 30 miljoen geleid. De toename van € 36 miljoen door methodische wijzigingen komt voornamelijk door aanpassing van de grondslag indexatie contractuur woningen en aanpassing tarief overdrachtsbelasting van 8% naar 10,4%.

Uitgangspunten marktwaarde: vrijheidsgraden

Impact hantering vrijheidsgraden Full-waardering parkeren	Stichting Alwel		
	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt	nvt	nvt
Markthuurstijging	1,0%	-39,7%	133,3%
Markthuur	€ 58	€ 15	€ 4.030
Exit Yield	6,1%	0,0%	7,5%
Leegwaardestijging	-2,3%	-46,4%	53,9%
Leegwaarde	€ 11.519	€ 2.500	€ 775.000
Disconteringsvoet	6,6%	4,0%	8,5%
Mutatie- en verkoopkans	10,4%	2,0%	17,6%
Onderhoud	€ 114	€ 48	€ 9.300
Technische splitsingskosten	nvt	nvt	nvt
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt
Erfpacht	nvt	nvt	nvt
Exploitatie scenario	doorexploiteren of uitpenden		

Impact hantering vrijheidsgraden Full-waardering woningen	Stichting Alwel		
	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	€ 0,36	€ 0,00	€ 114,53
Markthuurstijging	2,2%	-37,9%	46,4%
Markthuur	€ 802	€ 35	€ 1.847
Exit Yield	4,9%	-2,5%	18,0%
Leegwaardestijging	4,1%	-12,8%	323,2%
Leegwaarde	€ 227.226	€ 19.200	€ 664.800
Disconteringsvoet	6,6%	4,0%	12,5%
Mutatie- en verkoopkans	8,2%	4,0%	45,0%
Onderhoud	€ 1.051	€ 25	€ 2.704
Technische splitsingskosten	€ 22	€ 0	€ 237
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt
Erfpacht	€ 0,05	€ 0,00	€ 40,09
Exploitatie scenario	doorexploiteren of uitpenden		

Impact hantering vrijheidsgraden Full-waardering woningen	Alwel Diensten		
	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt	nvt	nvt
Markthuurstijging	2,9%	2,4%	3,1%
Markthuur	€ 991	€ 955	€ 1.005
Exit Yield	5,0%	5,0%	5,0%
Leegwaardestijging	10,7%	10,4%	10,9%
Leegwaarde	€ 325.304	€ 303.752	€ 335.997
Disconteringsvoet	6,5%	6,5%	6,5%
Mutatie- en verkoopkans	14,0%	14,0%	14,0%
Onderhoud	€ 1.160	€ 1.160	€ 1.160
Technische splitsingskosten	nvt	nvt	nvt
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt
Erfpacht	0	0	0
Exploitatie scenario	uitpenden		

Stichting Alwel te Roosendaal

Impact hantering vrijheidsgraden Full-waardering BOG	Stichting Alwel		
	gemiddeld	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt	nvt	nvt
Markthuurstijging	1,5%	-42,6%	158,7%
Markthuur	€ 95	€ 0	€ 153
Exit Yield	9,8%	6,2%	15,8%
Disconteringsvoet	8,2%	5,4%	10,8%
Onderhoud	€ 9	€ 4	€ 18
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	-21,5%	-59,9%	2,5%
Markthuur	€ 91	€ 63	€ 135
Exit Yield	8,0%	6,2%	11,0%
Disconteringsvoet	7,2%	5,6%	9,4%
Onderhoud	€ 10	€ 7	€ 13
Technische splitsingskosten	nvt	nvt	nvt
Bijzondere omstandigheden	nvt	nvt	nvt
Erfpacht	nvt	nvt	nvt
Exploitatie scenario	doorexploiteren		

Uitgangspunten marktwaarde: macro-economische parameters

Parameters woonegelegenheden	Stichting Alwel				
	2022	2023	2024	2025	2026
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardestijging (Breda)		-1,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Etten Leur)		-1,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Roosendaal)		-1,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Studenten)		-1,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	0	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	0	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	0	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	0	0	0	0	0
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Achterstallig onderhoud per vhe - Studenteneenheid	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 481	€ 494	€ 505	€ 515	€ 525
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 472	€ 484	€ 495	€ 505	€ 515
Beheerkosten per VHE - studenteneenheid	€ 445	€ 457	€ 467	€ 476	€ 486
Beheerkosten per VHE - zorgeenheid (extramuraal)	€ 435	€ 446	€ 457	€ 466	€ 475
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Breda	0,0643%	0,0643%	0,0643%	0,0643%	0,0643%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Etten Leur	0,0866%	0,0866%	0,0866%	0,0866%	0,0866%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Moerdijk	0,0807%	0,0807%	0,0807%	0,0807%	0,0807%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Roosendaal	0,0931%	0,0931%	0,0931%	0,0931%	0,0931%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Terheijden	0,0972%	0,0972%	0,0972%	0,0972%	0,0972%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)					
Huurindex van de contractuur van gereguleerde woningen vóór harmonisatie		0,00%	0,00%	0,00%	0,50%
Huurindex van de contractuur van geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie		1,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 571	€ 586	€ 599	€ 611	€ 624
Technische splitsingskosten per eenheid gemeente Breda	€ 110	€ 113	€ 115	€ 117	€ 120
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)	9%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Stichting Alwel te Roosendaal

Parameters intramuraal zorgvastgoed	Stichting Alwel				
	2022	2023	2024	2025	2026
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	Conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20
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				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9%	11%	11%	11%	11%

Parameters parkeergelegenheden	Stichting Alwel				
	2022	2023	2024	2025	2026
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	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 41,00	€ 41,00	€ 41,00	€ 41,00	€ 41,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571
Technische splitsingskosten per eenheid	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Verkoopkosten per eenheid	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9%	11%	11%	11%	11%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	Stichting Alwel				
	2022	2023	2024	2025	2026
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	Conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90
Mutatieonderhoud MOG per m2 BVO	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20
Mutatieonderhoud ZOG per m2 BVO	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	asbest als achterstallig onderhoud ingerekend per vhe				
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerkosten – ZOG (% van de markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Breda	0,2305%	0,2305%	0,2305%	0,2305%	0,2305%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Etten Leur	0,1919%	0,1919%	0,1919%	0,1919%	0,1919%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Roosendaal	0,1805%	0,1805%	0,1805%	0,1805%	0,1805%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9%	11%	11%	11%	11%

Parameters woonegelegenheden	Alwel Diensten B.V.				
	2022	2023	2024	2025	2026
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardestijging (Etten Leur)		-1,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	Conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	0	0	0	0	0
Achterstallig onderhoud per vhe – MGW	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 472	€ 526	€ 586	€ 653	€ 727
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Etten Leur	0,0866%	0,0866%	0,0866%	0,0866%	0,0866%
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		0,00%	0,00%	0,00%	0,50%
Huurindex van de contracthuur van geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie		1,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 571	€ 636	€ 709	€ 789	€ 879
Technische splitsingskosten per eenheid	0	0	0	0	0
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

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

Inschakeling taxateur

In 2022 heeft een volledige taxateurwissel plaatsgevonden, hierdoor is de taxatiecyclus gewijzigd.

Vanaf boekjaar 2022 wordt eens in de drie jaar het volledige bezit vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In de jaren 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.

Tot en met boekjaar 2021 werd het vastgoed in exploitatie elk jaar getaxeerd, maar dan steeds voor 1/3 deel van het bezit. Dit betekende dat elk deel van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw werd getaxeerd. Het 1/3 deel werd zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. Voor het 2/3 deel dat niet getaxeerd werd, werd een markttechnische update verricht door de taxateur.

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 – 2021
Garagebox	2022 –
Zorgvastgoed (intramuraal)	

Erfpacht

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

Verkoopbeperking

In Bouverijen (Breda) en in de Streek (Etten-Leur) zijn woningen gebouwd met een verkoopbeperking. Bij aankoop van de grond is dit in de akte opgenomen. Bij de berekening van de waarde van het vastgoed is hier rekening mee gehouden.

Schattingen

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

Herclassificatie

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	19
Boekwaarde/marktwaarde verhuureenheden	€ 3.540
Effect op toename herwaarderingsreserve	€ 1.527
Effect op afname herwaarderingsreserve	€ -
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	€ -
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	€ 1.550

Herclassificatie verhuureenheden van DAEB-vastgoed in exploitatie naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	
Aantal verhuureenheden	16
Boekwaarde/marktwaarde verhuureenheden	€ 2.912
Effect op toename herwaarderingsreserve	€ 1.989
Effect op afname herwaarderingsreserve	€ -
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	€ -
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	€ 1.947

Zekerheden en beperkingen

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting, gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen geldt. Deze obligoverplichting is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'. De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 5.008 miljoen (2021: € 4.074 miljoen).

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen, die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

Zekerheden en beperkingen

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

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

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Stichting Alwel per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn, die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het belastingtarief dat naar verwachting bij de afwikkeling van verschillen van toepassing zal zijn. De latente

belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De latenties krijgen hierdoor, gezien het langlopend karakter, een meer realistische waarde. Als disconteringsvoet is de nettorente gebruikt. Dit is de voor Stichting Alwel geldende gemiddelde rente van langlopende leningen onder aftrek van het toepasselijk belastingtarief.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaarding 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 langlopende schulden worden na de eerste waardering 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.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaarding 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.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winsten of verliezen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

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 het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 1.934 miljoen (2021: € 1.859 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 217 miljoen (2021: € 229 miljoen).

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

Deze aspecten zijn:

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

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen, waarbij de bedragen in miljoenen euro's zijn weergegeven.

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2022	3.410	290
Beschikbaarheid (doorexploteeren)*	93	3
Betaalbaarheid (huren)	-935	-39
Kwaliteit (onderhoud)	-641	-41
Beheer (beheerkosten)	7	4
Totaal aanpassingen	-1.476	-73
Beleidswaarde per 31 december 2022	<u>1.934</u>	<u>217</u>

Uitgangspunten beleidswaarde	Ultimo 2022	Ultimo 2021
Streefhuur van % van de maximaal redelijke huur	77%	77%
Onderhoudsnorm	€ 2.612	€ 2.201
Beheerslasten	€ 724	€ 739
Verhuurderheffing	€ 0	€ 18.390.574
Disconteringsvoet	5,81%	5,54%

Sensitiviteitsanalyse

Uitgangspunten beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunten	Effect op de beleidswaarde (x 1.000)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-€ 207.546
Streefhuur per maand	€25 hoger	€ 104.856
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger zowel onderhoud als beheer	-€ 152.938

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	83.099.363	87.123.040	28.537.555	11.811.326
Cumulatieve herwaarderingen	34.740.247	19.254.536	-8.532.663	-9.483.150
Herrekende stand per 1 januari	<u>117.839.610</u>	<u>106.377.576</u>	<u>20.004.892</u>	<u>2.328.176</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	2.874.375	986.625	31.764.019	19.129.892
Desinvesteringen	-6.373.416	-5.010.302	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-	-28.592	-
(Overige) waardeveranderingen	-3.399.674	15.485.711	-801.654	950.487
Terugname geheel afgeschreven activa	-	-	-3.021.364	-4.090.401
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-	-	-27.700.069	1.686.737
Totaal mutaties	<u>-6.898.715</u>	<u>11.462.034</u>	<u>212.340</u>	<u>17.676.715</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	79.600.322	83.099.363	29.551.555	28.537.554
Cumulatieve herwaarderingen	31.340.573	34.740.247	-9.334.317	-8.532.663
	<u>110.940.895</u>	<u>117.839.610</u>	<u>20.217.238</u>	<u>20.004.891</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>31.340.573</u>	<u>34.740.247</u>	<u>-9.334.317</u>	<u>-8.532.663</u>

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Herclassificatie vastgoed verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2022 zijn 10 woningen (2021: 4) en 0 parkeerplaatsen (2021: 0) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn er in 2022 0 woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht.

Investerings betreffen teruggekochte woningen. Desinvesteringen betreffen woningen die zijn verkocht of naar verhuur zijn gegaan.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2022 546 (2021: 565). Tevens zijn ultimo 2022 4 woningen opgenomen in de voorraad die bestemd zijn voor de verkoop onder voorwaarden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Geactiveerde bouwrente

In 2022 is voor een bedrag van € 0,9 miljoen (2021: € 0,6 miljoen) aan bouwrente geactiveerd. Voor de berekening van de te activeren rente is een rentevoet van 3,32% (2021: 3,58%) gehanteerd.

Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 81.131 (2021: € 109.575) 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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2022	2021
	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	20.642.772	28.308.451
Cumulatieve herwaarderingen	-4.279.774	-5.074.547
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-10.726.347	-18.034.474
Stand per 1 januari	<u>5.636.651</u>	<u>5.199.430</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	77.306	194.452
Buitengebruikstellingen	-32.126	-7.860.131
Afschrijving buitengebruikstellingen	32.126	7.860.131
Herwaarderingen	39.881	794.773
Afschrijvingen	-622.211	-552.004
Totaal mutaties	<u>-505.024</u>	<u>437.221</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	20.687.952	20.642.772
Cumulatieve herwaarderingen	-4.239.893	-4.279.774
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-11.316.432	-10.726.347
	<u>5.131.627</u>	<u>5.636.651</u>

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.

Marktwaarde

Onroerende zaken worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. Voor de volgende panden is de marktwaarde lager dan de historische kostprijs en bedraagt de marktwaarde:

- kantoor in Roosendaal, Laan van Brabant 50 : € 2.386.700 (2021: € 2.635.600)
- kantoor in Etten-Leur, Bredaseweg 1 : € 1.567.360 (2021: € 1.750.900)
- loods Etten-Leur, Bredaseweg 1 : € 394.280 (2021: € 289.462)

4. Financiële vaste activa

	Andere deelnemingen	Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen	Latente belastingvordering(en)	Overige vorderingen	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2022	715.160	258.690	13.162.747	269.900	14.406.497
Mutatie lopend boekjaar	-	-	-4.433.495	-	-4.433.495
Aflossing	-	- 17.500	-	- 52.500	-70.000
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	45.002	-	-	-	45.002
Stand per 31 december 2022	<u>760.162</u>	<u>241.190</u>	<u>8.729.252</u>	<u>217.400</u>	<u>9.948.004</u>

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Andere deelnemingen		
N.V. Stadsherstel Breda te Breda (26,27%)	<u>760.162</u>	<u>715.160</u>

Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Lening Stadssingel B.V.	<u>241.190</u>	<u>258.690</u>
-------------------------	----------------	----------------

De lening aan Stadssingel B.V. is een lening inzake het pand de Olyton aan de Boschstraat in Breda die per 1 juli 2024 opeisbaar zal worden. Op dit pand rust een hypotheek ten gunste van Stichting Alwel. De rente op deze lening bedraagt 1,5% (2021: 0,07%).

Lening Stadssingel B.V.

	2022	2021
	€	€
Stand per 1 januari	258.690	278.690
Aflossing	-17.500	-20.000
Stand per 31 december	<u>241.190</u>	<u>258.690</u>

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latentie leningen o/g	1.163.257	2.824.651
Latentie fiscaal afschrijvingspotentieel	7.565.995	10.338.096
	<u>8.729.252</u>	<u>13.162.747</u>

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% (netto-rente). De netto-rente 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:

Belastinglatentie DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Eind 2022 is de commerciële waardering van het vastgoed in exploitatie € 762 miljoen hoger dan fiscaal (2021: € 849 miljoen).

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

We gaan er vanuit dat toekomstige verkoopresultaten jaarlijks aan de fiscale herinvesteringsreserve worden toegevoegd. Binnen de overzienbare termijn wordt hierover fiscaal niet afgerekend, waardoor de contante waarde van de verplichting tendeert naar nul.

De vermindering verhuurderheffing wordt fiscaal verwerkt als mindering op de vastgoedbeleggingen, terwijl deze in de jaarrekening wordt verrekend met het resultaat 2022 ('Nettoresultaat exploitatie van vastgoedportefeuille'). Dit waarderingsverschil is in deze latentie opgenomen en onder dezelfde uitgangspunten contant gemaakt.

De nominale waarde van de belastinglatentie van dit waarderingsverschil van € 762 miljoen bedraagt, tegen 25,8%, € 197 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 2022 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 € 7,8 miljoen.

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 10,4 miljoen. Verwacht wordt dat van de latente belastingvordering op balansdatum een bedrag van € 1,2 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd.

Rente-afgreepbeperking (ATAD)

In de fiscale wetgeving is een rente-afgreepbeperking ingevoerd. Als gevolg van deze wetgeving kan Stichting Alwel in 2022 € 22,1 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 € 67,8 miljoen, voor de verschillen vanaf 2019, bedraagt, tegen een tarief van 25,8%, € 17,5 miljoen.

Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord van het verschil tussen de waardering die de Belastingdienst toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). Eind 2022 is dit verschil € 5,4 miljoen. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. Bij een disconteringsvoet van 2,46% (nettorente) bedraagt de contante waarde € 1,2 miljoen.

De nominale waarde van de belastinglatentie van dit verschil van € 5,4 miljoen bedraagt, tegen een tarief van 25,8%, € 1,4 miljoen. Verwacht wordt dat van de latente belastingvordering op balansdatum een bedrag van € 0,1 miljoen binnen een jaar wordt gerealiseerd.

Stichting Alwel te Roosendaal

Leningen o/g: Vestialening

In 2021 is sectorbreed een leningruil met Vestia uitgevoerd. De hieruit voortvloeiende sectorbijdrage (het agio op de lening) is, op basis van afspraken met de belastingdienst, 50% in 2021 en 50% in 2022 in aftrek gebracht, terwijl commercieel de aftrek geheel in 2021 is verwerkt. Ultimo 2022 resteert geen tijdelijk verschil.

Alle belastinglatenties tezamen hebben een gemiddelde looptijd van 32 jaar.

Overige vorderingen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Koopstart	217.400	269.900
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<i>Koopstart</i>		
Stand per 1 januari	269.900	252.508
Bij: correctie eerdere verkopen	-	52.250
	<u>269.900</u>	<u>304.758</u>
Af: afname wegens verkoop	-52.500	-34.858
Stand per 31 december	<u>217.400</u>	<u>269.900</u>

In 2022 is 1 woning verkocht. Ultimo 2022 is het aantal woningen met koopstart korting 5 (2021: 6 woningen).

5. Voorraden

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>1.202.022</u>	<u>1.536.530</u>
Deze post bestaat uit opgeleverde, nog niet verkochte nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. Ultimo 2022 staan 4 woningen te koop (2021: 5 woningen).		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	<u>9.096</u>	<u>-</u>
Overige voorraden		
Overige voorraden	<u>150.000</u>	<u>15.0000</u>

De overige voorraden betreffen onderhoudsmaterialen van de onderhoudsdienst in de magazijnen en servicewagens.

6. Vorderingen

Huurdebiteuren

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Huurdebiteuren, zittende en vertrokken huurders	3.376.684	3.364.012
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.355.479	-1.536.333
	<u>2.021.205</u>	<u>1.827.679</u>

	2022	2021
	€	€
<i>Voorziening wegens oninbaarheid</i>		
Stand per 1 januari	1.536.333	1.242.734
Dotatie	354.914	611.509
Onttrekking	-535.768	-317.910
Stand per 31 december	<u>1.355.479</u>	<u>1.536.333</u>

Overige vorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overige debiteuren	85.592	65.004
Voorziening wegens oninbaarheid	-6.329	-31.490
	<u>79.263</u>	<u>33.514</u>

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Vennootschapsbelasting	<u>4.151.378</u>	<u>5.499.174</u>

Te vorderen vennootschapsbelasting	31-12-2022	
	x € 1.000	x € 1.000
Te vorderen vennootschapsbelasting 2018		3.072
Te vorderen vennootschapsbelasting 2020		50
Te vorderen vennootschapsbelasting 2021		874
Te betalen vennootschapsbelasting 2022	-6.994	
Reeds betaald op voorlopige aanslag 2022	7.149	
Te vorderen vennootschapsbelasting 2022		155
Totaal te vorderen		<u>4.151</u>

De vordering vanuit 2018 hangt samen met het ingediende bezwaar tegen de definitieve aanslag 2018. De aanslagoplegging is onder tijdsdruk tot stand gekomen. Het bezwaar betreft de afwaardering van het complex Turfschip. We verwachten dat de Belastingdienst deze afwaardering alsnog zal volgen.

Overlopende activa

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Diversen	<u>1.379.317</u>	<u>685.135</u>

7. Liquide middelen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
ABN AMRO Bank N.V.	3.877	2.730
Coöperatieve Rabobank U.A.	<u>27.254.659</u>	<u>28.625.385</u>
	<u>27.258.536</u>	<u>28.628.115</u>

De gelden staan ter vrije beschikking van de groep. Door Rabobank zijn aan de groep rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 10,0 miljoen (looptijd voor onbepaalde tijd). Per balansdatum is binnen de rekening-courantfaciliteit niets opgenomen. De verschuldigde rente op deze faciliteiten bedraagt 1-mnd Euribor + 1,3%. De bereidstellingsprovisie is 30 basispunten op jaarbasis voor de rekening-courantfaciliteit bij Rabobank.

PASSIVA

8. Groepsvermogen

Voor een toelichting op het groepsvermogen verwijzen wij u naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans.

9. Voorzieningen

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

	2022	2021
	€	€
Stand per 1 januari	52.998.217	81.499.267
Dotatie	24.364.884	674.369
Oprenting en verandering disconteringsvoet	-698.801	-
Aanwending	-5.865.240	-29.175.419
Stand per 31 december	<u>70.799.060</u>	<u>52.998.217</u>

De looptijd van deze voorziening is als volgt:

- looptijd < 1 jaar € 57 miljoen
- looptijd > 1 jaar en < 5 jaar € 14 miljoen

Overige voorzieningen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	699.616	721.626
Voorziening voor jubileumuitkeringen	590.794	521.458
	<u>1.290.410</u>	<u>1.243.084</u>

	Stand per 1-1-2022	Dotatie	Onttrekking	Stand per 31-12-2022
	€	€	€	€
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	721.626	41.833	-63.843	699.616
Voorziening voor jubileumuitkeringen	521.458	124.100	-54.764	590.794
	<u>1.243.084</u>	<u>165.933</u>	<u>-118.607</u>	<u>1.290.410</u>

De looptijd van de voorziening loopbaanontwikkelingsbudget is als volgt:

- looptijd < 5 jaar € 699.616 (2021: € 721.626)

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 € 36.474
- looptijd > 1 jaar en < 5 jaar € 215.657
- looptijd > 5 jaar € 338.663

10. Langlopende schulden

	Resterende looptijd > 5 jaar	Resterende looptijd > 1 jaar	Langlopend deel	Aflossings- verplichting 2023
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	31.968.597	7.651.549	39.620.146	1.737.052
Schulden aan banken	781.552.133	107.639.015	889.191.148	11.471.048
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	105.858.958	-
Overige schulden	-	-	130.563	-
	<u>813.520.730</u>	<u>115.290.564</u>	<u>1.034.800.815</u>	<u>13.208.100</u>

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.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Schulden aan overheid		
	<u>39.620.146</u>	<u>41.357.197</u>
		2022
		€
Stand per 1 januari 2022		46.889.410
Aflossing		-5.532.212
Aflossingsverplichting komend boekjaar		-1.737.052
Langlopend deel per 31 december 2022		<u>39.620.146</u>

Schulden aan banken

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Schulden aan banken	<u>889.191.148</u>	<u>864.668.891</u>
		2022
		€
Stand per 1 januari 2022		866.176.621
Opgenomen gelden		54.500.000
Aflossing		-20.014.425
Aflossingsverplichting komend boekjaar		-11.471.048
Langlopend deel per 31 december 2022		<u>889.191.148</u>

Marktwaaarde

De gehele leningportefeuille heeft ultimo 2022 een marktwaaarde van € 1.068 miljoen (2021: € 1.454 miljoen). Voor verdere toelichting van de marktwaaarde van de leningen verwijzen wij naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten.

Leningruil Vestia

Stichting Alwel heeft in 2021 deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 7,8 miljoen met een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 20 miljoen. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2022: 39 jaar) vrij via de effectieve rente methode. In de winst-en-verliesrekening 2021 is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Van de leningen overheid en banken is € 946 miljoen (2021: € 918 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 € 3,7 miljard (2021: € 3,8 miljard) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Rente- en kasstroomrisico

De leningportefeuille is als volgt samengesteld:

	2022 €	2021 €
Vastrentende leningen	684.425	646.198
Variabelrentende leningen	46.000	56.000
Basisrenteleningen	215.700	215.700
Stand per 31 december	946.125	917.898

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van renteswaps, bedraagt 3,23% (2021: 3,45%). Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van renteswaps, bedraagt 3,32% (2021: 3,46%). De duration van de leningenportefeuille bedraagt 14,4 jaar (2021: 18,0 jaar). Voor verdere toelichting van het rente- en kasstroomrisico verwijzen wij naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken v.o.v.	105.858.958	111.837.306

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 546 woningen (2021: 565) waarvan 302 huurwoningen uit bestaand bezit (2021: 305) en 244 nieuwbouw koopwoningen (2021: 260).

De mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € 5,979 miljoen. Deze bestaat uit waardeontwikkelingen en mutatie als gevolg van aan- en terugkopen.

Stichting Alwel te Roosendaal

	2022
	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	83.367.796
Vermeerderingen / verminderingen	28.469.510
Boekwaarde per 1 januari 2022	<u>111.837.306</u>
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	2.874.375
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-6.109.968
Waardeontwikkeling	-2.742.755
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	80.132.203
Vermeerderingen / verminderingen	25.726.755
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>105.858.958</u>

Waarborgsommen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Waarborgsommen	130.563	129.885

11. Kortlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Schulden aan overheid en banken		
Aflossingsverplichtingen aan overheid	1.737.052	5.532.213
Aflossingsverplichtingen aan banken	11.471.048	1.507.731
	<u>13.208.100</u>	<u>7.039.944</u>

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	<u>8.253.178</u>	<u>6.974.276</u>
-------------	------------------	------------------

Schulden aan groepsmaatschappijen

Het kortlopende deel van de schulden aan groepsmaatschappijen is als kortlopende schuld verantwoord. Alle schulden aan groepsmaatschappijen zijn tegen normale marktvoorwaarden aangegaan.

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	2.502.431	2.309.010
Loonheffing, premies sociale verzekeringen en pensioenen	<u>508.597</u>	<u>423.162</u>
	<u>3.011.028</u>	<u>2.732.172</u>
 Overlopende passiva		
Rente- en bankkosten	14.061.619	14.134.685
Investeringsverplichting	1.046.525	1.891.452
Huur voorstanden	1.499.604	1.308.725
Nog te betalen kosten	<u>6.446.040</u>	<u>4.396.133</u>
	<u>23.053.788</u>	<u>21.730.995</u>

De investeringsverplichting betreft verplichtingen waarvan de prestatie in het boekjaar is verricht, maar waarvan de factuur nog niet is ontvangen.

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 kostprijs-hedge-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 € 40 miljoen (2021: € 50 miljoen). Hiervan is € 30 miljoen een roll-over lening en € 10 miljoen een rekening-courant krediet. Van de roll-over lening is op 31 december 2022 € 14 miljoen opgenomen (2021: € 23 miljoen). Van de rekening-courantkrediet is ultimo 2022 geen gebruik gemaakt.

Valutarisico

Stichting Alwel loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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.

Stichting Alwel te Roosendaal

Indien de marktrente met 1% zou stijgen zou de jaarlijkse rentelast van afgesloten variabele leningen met € 46 duizend stijgen. Echter ter compensatie zal de te ontvangen rente uit de rentederivaten, die verbonden zijn aan de variabele leningen met € 16 duizend stijgen. Alle overige leningen hebben een vaste rente voor een bepaalde looptijd en zijn voor de te betalen (jaarlijkse) rentelast niet gevoelig voor fluctuaties in marktrentes. 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 59 basispunten. De variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) dragen een variabel rentepercentage gebaseerd op de Euribor met een gewogen gemiddelde opslag van 0,289%.

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:

2022	Renteklasse (vastrentende leningen)						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	
Restant looptijd							
1-5 jaar	44.500	22.500	55.448	-	-	-	122.448
6-10 jaar	57.303	-	88.772	10.000	-	-	156.075
11-15 jaar	72.440	17.567	25.000	10.000	-	-	125.007
16-20 jaar	41.995	8.000	15.891	13.595	-	-	79.481
> 20 jaar	93.558	178.500	160.972	-	1.150	-	434.180
Subtotaal	309.796	226.567	346.083	33.595	1.150	-	917.191

Bovenstaande bedragen zijn in duizenden euro's.

De effectieve rentevoet van de leningen bedraagt gemiddeld 3,32% (2021: 3,50%). De reële waarde van de leningen bedraagt € 1.068 miljoen (2021: € 1.454 miljoen). De koers van alle leningen bedraagt gemiddeld 111,47% (2021: 157%).

2021	Renteklasse (vastrentende leningen)						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	
Restant looptijd							
1-5 jaar	42.500	22.500	55.657	-	-	-	120.657
6-10 jaar	46.327	-	83.749	10.000	-	-	140.076
11-15 jaar	89.288	17.778	50.743	10.000	-	-	167.809
16-20 jaar	47.995	8.000	15.922	13.731	-	-	85.648
> 20 jaar	51.168	178.500	160.972	-	1.195	-	391.835
Subtotaal	277.278	226.778	367.043	33.731	1.195	-	906.025

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:

2022	(variabel rentende leningen)						Gemiddeld gewogen effectieve rente
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	
Financiële activa							
Bank	27.225	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	27.225	0	0	0	0	0	0 %
Financiële passiva							
Leningen overheid	0	0	0	0	0	0	0 %
Leningen banken	0	0	0	0	20.000	10.000	0 %
Bruto positie	27.225	0	0	0	20.000	10.000	0 %
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0	0	0	0 %
Netto positie	27.225	0	0	0	20.000	10.000	0 %

2021	(variabel rentende leningen)						Gemiddeld gewogen effectieve rente
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	
Financiële activa							
Bank	28.505	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	28.505	0	0	0	0	0	0 %
Financiële passiva							
Leningen overheid	0	0	0	0	0	0	0 %
Leningen banken	0	0	0	0	25.000	15.000	0 %
Bruto positie	28.505	0	0	0	25.000	15.000	0 %
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0	0	0	0 %
Subtotaal	28.505	0	0	0	25.000	15.000	0 %

Bovenstaande bedragen zijn in duizenden euro's.

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 en 5 jaar:

- 2026: roll-over lening FLEX.629 (€ 10 miljoen), FLEX.630 (€ 10 miljoen)
- 2028: roll-over lening FLEX.677 (€ 10 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 zijn in duizenden euro's	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2023	2.933	10.000	135.055
2024	3.023	17.500	36.267
2025	3.116	20.000	20.000
2026	2.973	40.000	-

De looptijd van de leningen overheid en banken bedraagt gemiddeld 20,5 jaar (2021: 20,9 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de roll-over leningen is gebaseerd op 1-maands EURIBOR + een opslag tussen 0,44% en 0,46%.

- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,06% en 0,59%.

Marktrisico

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

Marktwaaarde van de leningen

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt de groep het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

De marktwaaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaaarde inclusief opgelopen rente ultimo 2022 bedraagt € 1.045 miljoen (2021: € 1.430 miljoen). De marktwaaarde exclusief opgelopen rente bedraagt ultimo 2022 € 1.031 miljoen (2021: € 1.417 miljoen).

De marktwaaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor plus opslagen. De marktwaaarde van de basisrenteleningen is bepaald incl. opslag tot opslagherziening en vervolgens enkel de basisrente. De nominale waarde van de leningen bedraagt 2022 € 946 miljoen (2021: € 918 miljoen).

De marktwaaarde van leningen met renteconversie is bepaald vanaf de rekendatum tot de renteconversie. De reële waarde van roll-over leningen is gelijk aan de nominale waarde. De marktwaaarde van de renteswaps is berekend tegen de ESTER -curve en is inclusief opgelopen rente. Indien de marktwaaarde zou worden berekend exclusief de kredietopslag, dan bedraagt deze € 1.068 miljoen (2021: € 1.454 miljoen).

De reële waarde van de financiële instrumenten van de groep luidt als volgt:
(in duizenden euro's)

	Boekwaarde		Reële waarde	
	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021
	€	€	€	€
In de balans opgenomen				
Financiële activa:				
Vorderingen onder de financiële vaste activa (exclusief derivaten)	241	259	241	259
Liquide middelen	27.225	28.628	27.225	28.628
Subtotaal	<u>27.466</u>	<u>28.887</u>	<u>27.466</u>	<u>28.887</u>
Financiële passiva:				
Langlopende schulden (exclusief derivaten)	917.192	906.026	1.055.417	1.447.306
Kortlopende schulden (exclusief derivaten)	12.933	7.040	12.933	7.040
Subtotaal	<u>930.125</u>	<u>913.066</u>	<u>1.068.350</u>	<u>1.454.346</u>

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 (2021: 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.

10 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN 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 leningportefeuille per einde voorgaand boekjaar. Voor Stichting Alwel komt dat overeen met een bedrag van ultimo 2021 € 23,6 miljoen (ultimo 2020: € 23,4 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 € 6,5 miljoen (2021: € 5,5 miljoen).

Aansprakelijkheid VOF belangen

Alwel Diensten B.V. (100% dochter van Alwel) is samen met een andere vennoot behorend vennoot van Consortium Spoorzone Breda V.O.F.. Als behorend 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 € 12.216 (ultimo 2021: € 19.809).

Bezwaar aanslag vennootschapsbelasting

Alwel heeft in haar bezwaarschrift tegen de aanslag vennootschapsbelasting 2018 alsnog een beroep gedaan op de vorming van een (fiscale) voorziening groot onderhoud. De belastingdienst is deze nu aan het beoordelen. De uitkomst van die beoordeling is mede afhankelijk van ontwikkelingen in de jurisprudentie. Vanwege de onzekere uitkomst heeft Alwel hiervoor nog geen waardering van de mogelijke vordering op haar balans opgenomen.

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

De corporatie vormt met Alwel Holding B.V, en haar 100% deelnemingen, een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming Stadssingel B.V., ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde vennootschapsbelasting.

De corporatie vormt met Alwel Holding B.V, en haar 100% deelnemingen een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming Stadssingel B.V., ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde omzetbelasting.

Financiële instrumenten

In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet-complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Stichting Alwel dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Stichting Alwel zich volgens haar 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. De totale marktwaarde van deze 2 swaps wordt ultimo boekjaar geschat op € 3,0 miljoen. (2021: € 11,0 miljoen). Deze zijn niet direct opeisbaar noch is er sprake van andere ontbindende voorwaarden. Met een payers swap wordt het renterisico beperkt zonder hiervoor al financiering aan te trekken. Een payers swap is derhalve een financieel instrument.
Stichting Alwel heeft niet als doel deze payers swaps te verkopen, maar heeft deze swaps gebruikt om een lange termijn financiering aan te trekken. Hier worden uiteindelijk roll-overleningen voor aangetrokken. Dit met kortere looptijden, om als de marktomstandigheden enigszins "genormaliseerd" zijn, los te komen van de huidige hoge opslagen.

Aangegane verplichting lopende nieuwbouw en renovatieprojecten

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en renovatie / groot onderhoud van woningen voor een totaalbedrag van € 51,3 miljoen (2021: € 44,8 miljoen). Dit is het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Stichting Alwel heeft als lessee operationele leasecontracten voor 40 bedrijfsauto's afgesloten. Verder heeft het management de beschikking over een leaseauto, dit zijn 7 auto's. De auto's worden geleased voor een jaarbedrag van € 124.717. De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde resterende looptijd van 0,6 jaar, waarbij de leaseverplichting over de restant looptijd € 222.205 is.

Verder worden multifunctionals geleased voor een jaarbedrag van € 38.952. De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde resterende looptijd van 2,1 jaar, waarbij de leaseverplichting over de restant looptijd € 56.880 bedraagt.

De toekomstige minimale leasebetalingen van de lopende contracten zijn als volgt te specificeren:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Periode <= 1 jaar	163.669	281.354
1 jaar < periode <= 5 jaar	<u>115.416</u>	<u>265.557</u>
	<u>279.085</u>	<u>546.911</u>

Huurverplichtingen

Voor een aantal kantoorpanden en een parkeerterrein zijn huurovereenkomsten afgesloten:

- Het kantoorpand aan Schorsmolenstraat 48 te Breda wordt gehuurd tot 31 augustus 2023 en kan daarna steeds met 1 jaar worden verlengd. De huidige jaarhuur bedraagt € 175.403.
- Het kantoorpand aan Stationsplein 3E te Roosendaal wordt gehuurd tot 1 november 2023 en kan daarna steeds met 1 jaar worden verlengd. De huidige jaarhuur bedraagt € 48.180.
- Er worden 20 parkeerplaatsen aan de Markkade te Breda gehuurd tot 1 april 2024. De huidige jaarhuur bedraagt € 17.537.
- Het pand aan Fellenoord 3 te Breda wordt gehuurd tot 31 december 2023 en kan daarna steeds met een jaar worden verlengd. De huidige jaarhuur bedraagt € 15.106.
- Het pand aan Roeselarestraat 644 te Breda wordt gehuurd tot 1 juni 2023 en kan daarna steeds met een jaar worden verlengd. De huidige jaarhuur bedraagt € 5.477.

De huurcontracten worden jaarlijks verhoogd met de consumentenprijsindex van het CBS.

De toekomstige minimale huurbetalingen van de lopende contracten zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Periode <= 1 jaar	194.501	159.850
1 jaar < periode <= 5 jaar	4.037	830
	<u>198.538</u>	<u>160.680</u>

Investeringsverplichtingen

Cosun Park

Eind december heeft Alwel Diensten B.V. de koopovereenkomst getekend voor Cosun 4 en 5, 108 huurwoningen en 80 ondergrondse parkeerplaatsen, in het nieuw te realiseren Cosun Park in Breda. In afwachting van de aangevraagde financieringsruimte bij het WSW, is Alwel Diensten B.V. de koop aangegaan en wordt het project in principe op korte termijn doorgeleverd aan Stichting Alwel.

De totale investering bedraagt € 29 miljoen (uit te geven in termijnen in 2023 en 2024) waarvan de eerste deelbetaling van € 4,5 miljoen in januari 2023. Tegenover deze verplichting staat de intentie om het project tegen dezelfde prijs door te leveren aan Stichting Alwel.

Gebouw C

Gebouw C is een voormalig onderdeel van het stadskantoor van de gemeente Breda wat de gemeente wil verkopen. Het bestuur van Alwel Diensten B.V. heeft besloten tot de aankoop van Gebouw C en het aangaan van een koopovereenkomst met de gemeente Breda voor een bedrag van € 7 miljoen, het direct doorleveren van het kantoorgebouw aan een ontwikkelingscombinatie voor € 5,2 miljoen en het doorleveren van het woongebouw aan Stichting Alwel voor € 1,8 miljoen.

De koopovereenkomst, incl. de ABC-constructie, is nog niet definitief getekend, maar de verwachting is dat dit in 2023 volgt.

Kredietfaciliteiten

Stichting Alwel beschikt per 31 december 2022 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 2022 over 3 leningen met een totale variabele hoofdsom van € 30 miljoen met een verplichte minimale opname van € 8 miljoen. Ultimo boekjaar is hiervan € 16 miljoen nog niet benut.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige gebeurtenissen na balansdatum.

11 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

12. Huuropbrengsten

	2022	2021
	€	€
Woningen en woongebouwen DAEB	145.432.791	143.167.930
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	8.932.182	8.986.454
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	9.789.901	9.634.570
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	5.154.867	5.061.560
	<u>169.309.741</u>	<u>166.850.514</u>
Huurderving wegens leegstand	-2.792.895	-2.610.728
Huurderving wegens oninbaarheid	-282.722	-1.063.403
	<u>166.234.124</u>	<u>163.176.383</u>

Per 1 juli 2022 is voor woningen DAEB en niet-DAEB een inflatievolgende huurverhoging doorgevoerd van 2,3% (1 juli 2021: huurbevrozing en verlaging als gevolg van Wet Eenmalige Huurverlaging).

13. Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
	€	€
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	7.631.750	8.034.822
Vergoedingen van huurders voor warmtelevering	12.477	12.335
	<u>7.644.227</u>	<u>8.047.157</u>

14. Lasten servicecontracten

	2022	2021
	€	€
Lasten servicecontracten	8.355.170	8.936.047
Lasten warmtelevering	9.000	10.000
Toegerekende organisatiekosten	284.195	309.161
	<u>8.648.365</u>	<u>9.255.208</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2022	2021
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	<u>11.973.527</u>	<u>11.025.156</u>

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.

De hierin opgenomen personeelskosten zijn als volgt toe te lichten:

Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten

	2022	2021
	€	€
Lonen en salarissen	14.566.197	13.714.730
Sociale lasten	2.467.960	2.233.396
Pensioenlasten	1.883.705	1.730.242
Overige personeelskosten incl. inhuur	2.500.937	2.181.776
	<u>21.418.799</u>	<u>19.860.144</u>

Personeelsleden

Bij de groep waren in 2022 gemiddeld 286,3 werknemers in dienst (2021: 281,9). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2022 gemiddeld 256 (2021 : 251).

	2022	2021
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Management	9	9
Exploitatie	172	166
Projectontwikkeling	10	9
Bedrijfsvoering	46	48
Strategie & waardedsturing	17	16
Bedrijfscontrol	2	3
	<u>256</u>	<u>251</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Alwel is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een 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:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021: 118,8%). 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 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (CAO-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

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
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 gestegen en in zakelijke waarden gedaald ten opzichte van eind vorige maand. In totaal is het beschikbare vermogen met ongeveer 3,6% gestegen ten opzichte van eind vorige maand.
- Verplichtingen
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 gedaald ten opzichte van eind vorige maand en hierdoor stegen de verplichtingen. In totaal zijn de verplichtingen van het fonds met ongeveer 3,6% gestegen ten opzichte van eind vorige maand.
- Impact UFR op de dekkingsgraad
De verplichtingen (en daarmee de dekkingsgraden) worden berekend op basis van een door de toezichthouder voorgeschreven methodiek. De maanddekkingsgraad waarbij de verplichtingen zijn gewaardeerd op basis van de marktrente (zonder UFR) bedraagt eind januari 2023 134,2%, eind december 2022 129,0%.

16. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
	€	€
Planmatig onderhoud	21.482.501	22.318.606
Mutatieonderhoud	16.488.801	13.830.919
Reparatieonderhoud	14.367.801	12.911.687
Contractonderhoud	5.011.155	4.508.194
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	1.119.093	1.008.933
Toegerekende organisatiekosten	6.389.521	5.960.014
Overig onderhoud	312.566	7.170
	<u>65.171.438</u>	<u>60.545.523</u>

De onderhoudskosten laten een stijging van 7,6% zien. Dit is grotendeels het gevolg van de prijsstijgingen in de huidige markt. Ook het feit dat we steeds meer inzetten op hogere basiskwaliteit draagt hier aan bij.

Bij mutatieonderhoud zijn er in 2022 meer woningen met mutatieonderhoud (+ 6%) geweest en is het gemiddeld bedrag per mutatie gestegen met 19%. Eenzelfde beeld zien we bij kosten voor reparatieonderhoud: we hebben 3% meer reparatieverzoeken afgehandeld tegen 7% hoger kosten per verzoek. Het overig onderhoud bestaat vooral uit kosten als gevolg van brand- en stormschade, voor zover deze niet worden gedekt door onze verzekering.

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
	€	€
Belastingen exploitatie	5.141.305	5.035.696
Verzekeringen	608.186	557.748
Verhuurderheffing	8.696.434	18.390.574
Overige algemene lasten	1.122	1.122
	<u>14.447.047</u>	<u>23.985.140</u>

18. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling, heeft betrekking op de volgende projecten:

	2022	2021
	€	€
Kavel grond	<u>507.500</u>	<u>-</u>

19. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

De uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling, heeft betrekking op de volgende projecten:

	2022	2021
	€	€
Kavel grond	<u>-28.592</u>	<u>-</u>

20. Verkoopopbrengst 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.

	2022	2021
	€	€
<i>Verkoop huurwoningen (DAEB-vastgoed)</i>		
Verkoopopbrengst	147.000	6.636.270
Af: Verkoopkosten	-18.972	-25.189
Af: Toegerekende organisatiekosten	-136.014	-141.874
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-27.550	-2.869.228
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>-35.536</u>	<u>3.599.979</u>

De verkoopopbrengst betreft 1 woning (2021: 5 woningen).

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)

Verkoopopbrengst	116.083	2.076.507
Af: Verkoopkosten	-	-121.272
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-52.500	-1.561.873
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>63.583</u>	<u>393.362</u>

De verkoopopbrengst betreft 1 koopstartwoning (2021: 6 koopgarant- en 1 koopstartwoning).

Stichting Alwel te Roosendaal

Verkoop huurwoningen (niet-DAEB-vastgoed)

Verkoopopbrengst	357.311	1.671.063
Af: Verkoopkosten	-27.203	-50.806
Af: Toegerekende organisatiekosten	-9.648	-12.402
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-335.246	-1.381.169
Resultaat in winst-en-verliesrekening	-14.786	226.686

De verkoopopbrengst betreft 1 woning, 5 koopgoedkoop eenheden (2021: 4 woningen, 6 koopgoedkoop eenheden).

Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13.262	4.220.027
--	--------	-----------

21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	€	€
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-48.899.887	-2.028.011
Waardeveranderingen activa ten dienste van de exploitatie (kantoorpanden)	17.678	794.773
	-48.882.209	-1.233.238

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.

22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	€	€
Waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-10.106.480	29.058.025
Waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	-91.799.837	424.696.653
	-101.906.317	453.754.678

23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
	€	€
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-1.110.447	2.576.700

24. Opbrengst overige activiteiten

	2022	2021
	€	€
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	271.897	310.382
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	218.698	195.251
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	1.299.970	1.055.075
	1.790.565	1.560.708

25. Kosten overige activiteiten

	2022	2021
	€	€
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	499.332	415.652
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	86.267	177.099
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	958.287	993.164
	1.543.886	1.585.915

Stichting Alwel te Roosendaal

26. Overige organisatiekosten

	2022	2021
	€	€
Kosten uit hoofde van treasury	50.709	59.414
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	5.144.280	4.451.779
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	7.418	7.247
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	406.106	318.475
Contributie landelijke federatie	103.242	98.925
Heffing Autoriteit woningcorporaties	117.067	66.993
Obligheffing WSW	442.144	560.840
Volkshuisvestelijke bijdrage a.g.v. leningruil Vestia	-	12.168.311
Overige algemene lasten	949.118	-90.783
	<u>7.220.752</u>	<u>17.641.201</u>

De heffing Autoriteit woningcorporaties 2021 was eenmalig lager door de verrekening van projectsteun.

27. Kosten omtrent leefbaarheid

	2022	2021
	€	€
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke activiteiten	357.625	442.261
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	359.232	368.953
Toegerekende organisatiekosten	3.064.477	2.772.071
	<u>3.781.334</u>	<u>3.583.285</u>

28. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	873.832	481.099
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	3.880	195
	<u>877.712</u>	<u>481.294</u>

29. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente op leningen banken	-28.425.259	-28.958.650
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	-125.028	-123.902
Borgstellingsvergoeding	-209.742	-197.422
Rente op leningen overheid	-1.669.303	-1.800.166
	<u>-30.429.332</u>	<u>-31.080.140</u>

30. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald op basis van de relevante wet- en regelgeving met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Ten aanzien van deze regels heeft Stichting Alwel een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangiften over de betreffende verslagjaren tot en met 2022 door de Belastingdienst worden getoetst. De aangiften tot en met 2017 zijn door de belastingdienst afgewikkeld. De aangifte 2018 zit in de bezwaarfase.

Stichting Alwel is doorlopend in overleg met de Belastingdienst over de door ons ingenomen standpunten. In de afgelopen jaren heeft al uitgebreid overleg plaatsgevonden over diverse afwaarderingen van het vastgoed. Hoewel Stichting Alwel steeds transparant opereert richting de belastingdienst over de ingenomen standpunten, blijft het mogelijk dat de belastingdienst in de definitieve aanslagregeling afwijkt. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Stichting Alwel te Roosendaal

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belasting in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2022	2021
	€	€
Vennootschapsbelasting	-6.994.224	-4.298.799
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	520.784	1.402.699
Mutatie latente belastingen	-4.433.495	-3.094.833
	<u>-10.906.935</u>	<u>-5.990.933</u>

De effectieve belastingdruk (totaal belastinglast gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt -9,2% (2021: 1,3%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8%. De negatieve effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door een te betalen post in combinatie met een verlies. Het fiscale resultaat wordt anders bepaald dan het commerciële resultaat. Het verschil tussen commercieel en fiscaal resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeontwikkeling van het vastgoed als gevolg van afwijkende waarderingsgrondslagen.

In de loop van 2022 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de ontvangen Regeling Vermindering Verhuurderheffing fiscaal niet gesaldeerd moet worden met de afgedragen verhuurderheffing, maar in mindering moeten worden gebracht op de investeringen. De hiermee corresponderende vennootschapsbelasting over de tot en met 2021 genoten verminderingen is verwerkt als een correctie acute belasting vorige boekjaren.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat	2022 x € 1.000	2021 x € 1.000
Commercieel resultaat voor belastingen	-118.075	473.882
Af:		
Fiscale afschrijving	5.768	10.314
Correctie marktwaarde	-102.980	456.331
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	503	579
Correctie onderhoudskosten	14.893	13.318
Correctie verhuurderheffing RVV	4.420	-
Deelneming Stadssingel	-13	14
Dotatie HIR	152	3.839
	-77.231	484.396
Bij:		
Correctie opbrengst verkopen	225	97
Fiscale opwaardering vastgoed	52.008	6.474
Correctie jubileum voorziening	26	-2
Gemengde kostenaf trek	56	52
Agio 'Vestia' lening	-6.084	6.082
Rente-aftrekbeperking	21.864	15.104
	68.095	27.807
Mutatie compensabel verlies	-	-
Belastbaar bedrag	<u>27.276</u>	<u>17.294</u>

	2022 x € 1.000	2021 x € 1.000
Belastingbedrag 15% over € 395	59	37
Belastingbedrag 25,8% over € 26.881	6.935	4.262
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	<u>6.994</u>	<u>4.299</u>

31. Resultaat uit deelnemingen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Resultaat N.V. Stadsherstel Breda	<u>45.002</u>	<u>33.151</u>

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2022

12 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(na resultaatbestemming)

	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa	(32)	239.505		741.188
Vastgoedbeleggingen	(33)			
DAEB-vastgoed in exploitatie		3.410.201.691		3.470.534.138
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		287.386.002		297.996.898
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		108.054.081		114.627.088
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		19.264.767		19.468.008
Totaal van vastgoedbeleggingen		3.824.906.541		3.902.626.132
Materiële vaste activa	(34)			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		5.131.627		5.636.651
Financiële vaste activa	(35)			
(certificaten van) Aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen		30.439.815		30.928.516
Andere deelnemingen		760.162		715.160
Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen		482.379		571.530
Latente belastingvordering(en)		8.729.252		13.162.747
Overige vorderingen		217.400		269.900
Totaal van financiële vaste activa		40.629.008		45.647.853
Totaal van vaste activa		3.870.906.681		3.954.651.824
Vlottende activa				
Voorraden	(36)	1.079.453		1.686.530
Vorderingen	(37)	7.437.977		7.917.236
Liquide middelen	(38)	1.916.829		2.284.559
Totaal van vlottende activa		10.434.259		11.888.325
TOTAAL VAN ACTIVA		3.881.340.940		3.966.540.149

PASSIVA

		31 december 2022		31 december 2021	
		€	€	€	€
Eigen vermogen	(39)				
Herwaarderingsreserve		2.047.554.782		2.172.942.673	
Overige reserves		681.261.372		684.811.270	
Totaal van eigen vermogen			2.728.816.154		2.857.753.943
Voorzieningen	(40)				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		70.326.049		52.998.217	
Overige voorzieningen		1.290.410		1.243.084	
Totaal van voorzieningen			71.616.459		54.241.301
Langlopende schulden	(41)				
Schulden aan overheid		39.620.146		41.357.197	
Schulden aan banken		889.191.148		864.668.890	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		103.069.343		108.742.251	
Overige schulden		124.889		127.297	
Totaal van langlopende schulden			1.032.005.526		1.014.895.635
Kortlopende schulden	(42)				
Aflossingsverplichtingen aan overheid		1.737.052		5.532.213	
Schulden aan banken		11.471.048		1.507.731	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		8.235.202		6.929.759	
Schulden aan groepsmaatschappijen		1.470.275		1.325.882	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		3.028.821		2.755.958	
Overlopende passiva		22.960.403		21.597.727	
Totaal van kortlopende schulden			48.902.801		39.649.270
TOTAAL VAN PASSIVA			3.881.340.940		3.966.540.149

13 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

	2022	2021
	€	€
Huuropbrengsten	(43) 166.085.686	163.021.234
Opbrengsten servicecontracten	(44) 7.596.190	7.998.030
Lasten servicecontracten	(45) -8.511.031	-9.215.861
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(46) -11.970.351	-11.020.600
Lasten onderhoudsactiviteiten	(47) -64.980.497	-60.309.478
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(48) -14.445.062	-23.983.283
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	73.774.935	66.490.042
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	(49) 507.500	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	(50) -28.592	-
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	478.908	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(51) 534.005	9.809.968
Toegerekende organisatiekosten	-145.662	-154.276
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-377.220	-5.438.727
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	11.122	4.216.965
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(52) -48.409.200	-1.233.238
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(53) -101.915.256	453.473.708
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(54) -1.090.179	2.518.981
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-151.414.635	454.759.451
Opbrengst overige activiteiten	(55) 1.120.927	909.104
Kosten overige activiteiten	(56) -1.013.944	-890.377
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	106.983	18.727
Overige organisatiekosten	(57) -7.144.505	-17.711.206
Kosten omtrent leefbaarheid	-3.781.334	-3.583.285
Bedrijfsresultaat	-87.968.527	504.190.694
Totaal van financiële baten en lasten	(58) -29.530.049	-30.270.907
Totaal van resultaat voor belastingen	-117.498.576	473.919.787
Belastingen	(59) -10.995.514	-6.080.233
Resultaat uit deelnemingen	(60) -443.699	84.805
Nettoresultaat na belastingen	-128.937.789	467.924.359

14 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). In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede de toelichting op de onderscheidende activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niets anders wordt vermeld.

De toelichting op de enkelvoudige balans is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde balans.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Alwel.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het resterende aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.

Herwaarderingsreserve

Stichting Alwel vormt een herwaarderingsreserve voor Vastgoed in exploitatie. De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen, bijzondere waardeverminderingen en ook zonder rekening te houden met enige belasting.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

Scheiding DAEB / niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- balans DAEB per 31 december 2022 en balans niet-DAEB per 31 december 2022
- winst-en-verliesrekening DAEB over 2022 en winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2022
- kasstroomoverzicht DAEB over 2022 en kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2022

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.

15 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

32. Immateriële vaste activa

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

33. Vastgoedbeleggingen

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

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.523.388.688	1.493.257.457	226.098.828	229.832.116
Cumulatieve herwaarderingen	2.008.608.883	1.629.432.822	113.244.131	89.957.064
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-61.463.433	-80.647.077	-41.346.061	-46.090.026
Stand per 1 januari	<u>3.470.534.138</u>	<u>3.042.043.202</u>	<u>297.996.898</u>	<u>273.699.154</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen – initiële verkrijgingen	297.403	-	-	-
Investeringen – oplevering nieuwbouw	24.309.177	1.300.856	-	-
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	4.735.637	9.908.139	171.736	34.822
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-30.953	-2.042.328	-297.169	-1.007.626
Overboekingen naar voorraden	-714.157	-	-452.767	-
Overboekingen naar verkopen onder voorwaarden	1.484.124	1.701.078	3.142.166	1.664.095
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	2.905.863	4.079.344	-2.905.863	-4.079.344
Aanpassing marktwaarde	-93.319.541	413.059.629	-10.268.999	28.245.477
Overige mutaties	-	484.218	-	-559.680
Totaal mutaties	<u>-60.332.447</u>	<u>428.490.936</u>	<u>-10.610.896</u>	<u>24.297.744</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	1.581.637.128	1.523.388.688	224.622.243	226.098.828
Cumulatieve herwaarderingen	1.912.305.907	2.008.608.883	102.678.930	113.244.131
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-83.741.344	-61.463.433	-39.915.171	-41.346.061
	<u>3.410.201.691</u>	<u>3.470.534.138</u>	<u>287.386.002</u>	<u>297.996.898</u>

* De investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen en overige investeringen.

Marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2022 met € 71 miljoen (circa 1,88%) afgenomen van € 3,8 miljard naar € 3,7 miljard. Deze marktwaarde zit voor € 3,4 miljard op het DAEB-vastgoed zijnde circa 23.000 verhuureenheden en voor € 0,3 miljard op het niet-DAEB-vastgoed, zijnde circa 3.000 verhuureenheden.

Stichting Alwel te Roosendaal

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	80.660.645	84.684.322
Cumulatieve herwaarderingen	33.966.443	18.923.838
Herrekende stand per 1 januari	<u>114.627.088</u>	<u>103.608.160</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings – oplevering nieuwbouw	2.874.375	986.625
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-6.133.925	-5.010.302
Herwaarderingen	-3.313.457	15.042.605
Totaal mutaties	<u>-6.573.007</u>	<u>11.018.928</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	77.401.095	80.660.645
Cumulatieve herwaarderingen	30.652.986	33.966.443
	<u>108.054.081</u>	<u>114.627.088</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>30.652.986</u>	<u>33.966.443</u>

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	28.000.672	11.415.776
Herwaarderingen	-8.532.663	-9.483.150
Herrekende stand per 1 januari	<u>19.468.009</u>	<u>1.932.626</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	31.328.648	18.988.559
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-28.592	-
(Overige) waardeveranderingen	-801.654	950.487
Terugname geheel afgeschreven activa	-3.021.364	-4.090.401
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-27.680.286	1.686.737
Totaal mutaties	<u>-203.248</u>	<u>17.535.382</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	28.599.084	28.000.671
Cumulatieve herwaarderingen	-9.334.317	-8.532.663
	<u>19.264.767</u>	<u>19.468.008</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>-9.334.317</u>	<u>-8.532.663</u>

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Herclassificatie vastgoed verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2022 zijn 10 woningen (2021: 4) en 0 parkeerplaatsen (2021: 0) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn er in 2022 0 woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht.

Investeringsbetreffende teruggekochte woningen. Desinvesteringen betreffen woningen die zijn verkocht of naar verhuur zijn gegaan.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2022 533 (2021: 551). Tevens zijn ultimo 2022 3 woningen opgenomen in de voorraad die bestemd zijn voor de verkoop onder voorwaarden.

34. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

35. Financiële vaste activa

	(certificaten van) Aandelen en andere vormen van deelnemingen in groeps- maatschappijen	Andere deelnemingen	Vorderingen op participanten en maat- schappijen waarin wordt deelgenomen	Latente belasting- vordering(en)	Overige vorderingen
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2022	30.928.516	715.160	571.530	13.162.747	269.900
Mutatie lopend boekjaar	-	-	-	-4.433.495	-
Aflossing	-	-	-89.151	-	-52.500
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	-488.701	45.002	-	-	-
Stand per 31 december 2022	<u>30.439.815</u>	<u>760.162</u>	<u>482.379</u>	<u>8.729.252</u>	<u>217.400</u>

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
(certificaten van) Aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Alwel Holding B.V. te Roosendaal (100%)	<u>30.439.815</u>	<u>30.928.516</u>

Andere deelnemingen

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Lening Stadssingel B.V.	482.379	517.379
Leningen Alwel Holding B.V.	-	54.151
	<u>482.379</u>	<u>571.530</u>

De lening aan Stadssingel B.V. is een lening inzake het pand de Olyton aan de Boschstraat in Breda die per 1 juli 2024 opeisbaar zal worden. Op dit pand rust een hypotheek ten gunste van Stichting Alwel. De rente op deze lening bedraagt 1,5% (2021: 0,07%).

Latente belastingvordering(en)

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Overige vorderingen

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

36. Voorraden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop	920.357	1.536.530
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	9.096	-
Overige voorraden	150.000	150.000
	<u>1.079.453</u>	<u>1.686.530</u>

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De post 'Vastgoed bestemd voor de verkoop' bestaat uit opgeleverde, nog niet verkochte nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. Ultimo 2022 staan 3 woningen te koop (2021: 5 woningen).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Overige voorraden

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

37. Vorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Huurdebiteuren	1.994.768	1.817.624
Overige vorderingen	69.048	26.548
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.151.378	5.499.174
Overlopende activa	1.222.783	573.890
	<u>7.437.977</u>	<u>7.917.236</u>

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren, zittende en vertrokken huurders	3.305.221	3.270.347
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.310.453	-1.452.723
	<u>1.994.768</u>	<u>1.817.624</u>

Stichting Alwel te Roosendaal

	2022	2021
	€	€
<i>Voorziening wegens oninbaarheid</i>		
Stand per 1 januari	1.452.723	1.164.886
Dotatie	345.376	605.747
Onttrekking	-487.646	-317.910
Stand per 31 december	<u>1.310.453</u>	<u>1.452.723</u>

Overige vorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overige debiteuren	75.377	58.038
Voorziening wegens oninbaarheid	-6.329	-31.490
	<u>69.048</u>	<u>26.548</u>

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Overlopende activa

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Diversen	<u>1.222.783</u>	<u>573.890</u>

38. Liquide middelen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
ABN AMRO Bank N.V.	3.877	2.730
Coöperatieve Rabobank U.A.	1.912.952	2.281.829
	<u>1.916.829</u>	<u>2.284.559</u>

De gelden staan ter vrije beschikking van de groep. Door Rabobank zijn aan de groep rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 10,0 miljoen (looptijd voor onbepaalde tijd). Per balansdatum is binnen de rekening-courantfaciliteit € 0 miljoen opgenomen. De verschuldigde rente op deze faciliteiten bedraagt 1-mnd Euribor + 1,3%. De bereidstellingsprovisie is 30 basispunten op jaarbasis voor de rekening-courantfaciliteit bij Rabobank.

PASSIVA

39. Eigen vermogen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.912.305.906	2.024.591.449
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	102.678.930	113.291.483
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.569.946	35.059.741
	<u>2.047.554.782</u>	<u>2.172.942.673</u>

De herwaarderingsreserve DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	1.629.432.822	89.957.064	29.156.013	1.748.545.899
Realisatie uit hoofde van verkoop	-397.309	-453.735	-1.007.628	-1.858.672
Realisatie uit hoofde van sloop	215.715	-	-	215.715
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	401.946.748	25.883.303	6.911.356	434.741.407
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-7.169.658	-839.375	-	-8.009.033
Mutatie herwaardering	1.255.774	-1.255.774	-	-
Overige mutaties	-692.643	-	-	-692.643
Stand per 31 december 2021	<u>2.024.591.449</u>	<u>113.291.483</u>	<u>35.059.741</u>	<u>2.172.942.673</u>
Stand per 1 januari 2022	2.024.591.448	113.291.485	35.059.742	2.172.942.675
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-37.020	-1.065.542	-1.102.562
Realisatie uit hoofde van sloop	-128.683	-	-	-128.683
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	55.129.372	2.717.308	-	57.846.680
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-167.747.910	-12.831.164	-1.424.254	-182.003.328
Mutatie herwaardering	461.679	-461.679	-	-
Stand per 31 december 2022	<u>1.912.305.906</u>	<u>102.678.930</u>	<u>32.569.946</u>	<u>2.047.554.782</u>

Stichting Alwel te Roosendaal

	2022	2021
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	684.811.270	641.283.684
Resultaatbestemming boekjaar	- 128.937.789	467.924.359
Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	125.387.891	-424.396.773
Stand per 31 december	<u>681.261.372</u>	<u>684.811.270</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over boekjaar 2022

De bestuurder stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar ad € 128,9 miljoen negatief als volgt te bestemmen:

- een bedrag ad € 128,9 miljoen negatief in mindering te brengen op de overige reserves.

Bestemming van het resultaat over boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 24 april 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

40. Voorzieningen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	<u>70.326.049</u>	<u>52.998.217</u>
	2022	2021
	€	€
Stand per 1 januari	52.998.217	81.499.267
Dotatie	24.364.884	674.369
Oprenting en verandering disconteringsvoet	-698.801	-
Aanwending	-6.338.251	-29.175.419
Stand per 31 december	<u>70.326.049</u>	<u>52.998.217</u>

De looptijd van deze voorziening is als volgt:

- looptijd < 1 jaar € 57 miljoen
- looptijd > 1 jaar en < 5 jaar € 13 miljoen

41. Langlopende schulden

	31-12-2022	Waarvan > 5 jaar	31-12-2021	Waarvan > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	39.620.146	31.968.597	41.357.197	33.992.802
Schulden aan banken	889.191.148	781.552.133	864.668.891	779.379.266
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	103.069.343	-	108.742.251	-
Overige schulden	124.889	-	127.297	-
	<u>1.032.005.526</u>	<u>813.520.730</u>	<u>1.014.895.636</u>	<u>813.372.068</u>

Stichting Alwel te Roosendaal

	31-12-2022	Aflossings- verplichting 2023	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	41.357.198	1.737.052	7.651.549	31.968.597
Schulden aan banken	900.662.196	11.471.048	107.639.015	781.552.133
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	103.069.343	-	-	-
Overige schulden	124.889	-	-	-
	<u>1.045.213.626</u>	<u>13.208.100</u>	<u>115.290.564</u>	<u>813.520.730</u>

Schulden aan overheid en banken

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.

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken v.o.v.	<u>103.069.343</u>	<u>108.742.251</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 533 woningen (2021: 551) waarvan 302 huurwoningen uit bestaand bezit (2021: 305) en 231 nieuwbouw koopwoningen (2021: 246).

De mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € 5,673 miljoen. Deze bestaat uit waardeontwikkelingen en mutatie als gevolg van aan- en terugkopen.

	2022
	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	80.928.574
Vermeerderingen / verminderingen	27.813.677
Boekwaarde per 1 januari 2022	<u>108.742.251</u>
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	2.874.375
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-5.879.768
Waardeontwikkeling	-2.667.515
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	77.923.181
Vermeerderingen / verminderingen	25.146.162
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>103.069.343</u>

Overige schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Waarborgsommen	<u>124.889</u>	<u>127.297</u>

42. Kortlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€

Schulden aan overheid en banken

Aflossingsverplichtingen aan overheid	1.737.052	5.532.213
Aflossingsverplichtingen aan banken	11.471.048	1.507.731
	<u>13.208.100</u>	<u>7.039.944</u>

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	<u>8.235.202</u>	<u>6.929.758</u>
-------------	------------------	------------------

Schulden aan groepsmaatschappijen

Alwel Holding B.V. c.s.	<u>1.470.275</u>	<u>1.325.882</u>
-------------------------	------------------	------------------

Het kortlopende deel van de schulden aan groepsmaatschappijen is als kortlopende schuld verantwoord. Alle schulden aan groepsmaatschappijen zijn tegen normale marktvoorwaarden aangegaan.

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

Omzetbelasting	2.520.224	2.332.796
Loonheffing, premies sociale verzekeringen en pensioenen	508.597	423.162
	<u>3.028.821</u>	<u>2.755.958</u>

Stichting Alwel te Rosendaal

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Overlopende passiva		
Rente- en bankkosten	14.061.619	14.134.685
Investeringsverplichting	1.046.525	1.891.452
Huur voorstanden	1.495.191	1.280.291
Nog te betalen kosten	6.357.068	4.291.300
	<u>22.960.403</u>	<u>21.597.728</u>

De investeringsverplichting betreft verplichtingen waarvan de prestatie in het boekjaar is verricht, maar waarvan de factuur nog niet is ontvangen.

16 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

43. Huuropbrengsten

	2022	2021
	€	€
Woningen en woongebouwen DAEB	145.432.791	143.167.930
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	8.865.076	8.986.454
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	9.789.901	9.516.724
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	5.061.281	5.018.012
	<u>169.149.049</u>	<u>166.689.120</u>
Huurderving wegens leegstand	-2.790.179	-2.609.421
Huurderving wegens oninbaarheid	-273.184	-1.058.465
	<u><u>166.085.686</u></u>	<u><u>163.021.234</u></u>

44. Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
	€	€
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	7.583.713	7.985.695
Vergoedingen van huurders voor warmtelevering	12.477	12.335
	<u>7.596.190</u>	<u>7.998.030</u>

45. Lasten servicecontracten

	2022	2021
	€	€
Lasten servicecontracten	8.217.836	8.896.700
Lasten warmtelevering	9.000	10.000
Toegerekende organisatiekosten	284.195	309.161
	<u>8.511.031</u>	<u>9.215.861</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

46. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2022	2021
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	11.970.351	11.020.600

De toegerekende organisatiekosten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. Voor de onderbouwing van de personeelskosten verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

47. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
	€	€
Planmatig onderhoud	21.473.243	22.302.919
Mutatieonderhoud	16.488.554	13.827.139
Reparatieonderhoud	14.365.181	12.908.849
Contractonderhoud	4.841.161	4.301.661
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	1.110.271	1.002.123
Toegerekende organisatiekosten	6.389.521	5.960.014
Overig onderhoud	312.566	6.773
	<u>64.980.497</u>	<u>60.309.478</u>

48. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
	€	€
Belastingen exploitatie	5.139.451	5.033.839
Verzekeringen	608.055	557.748
Verhuurderheffing	8.696.434	18.390.574
Overige algemene lasten	1.122	1.122
	<u>14.445.062</u>	<u>23.983.283</u>

49. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

50. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

Voor de onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

51. Verkoopopbrengst 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.

	2022	2021
	€	€
<i>Verkoop huurwoningen (DAEB-vastgoed in exploitatie)</i>		
Verkoopopbrengst	147.000	6.636.270
Af: Verkoopkosten	-18.972	-24.693
Af: Toegerekende organisatiekosten	-136.014	-141.874
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-27.550	-2.869.228
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>-35.536</u>	<u>3.600.475</u>

De verkoopopbrengst betreft 1 woning (2021: 5 woningen).

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)

Verkoopopbrengst	116.083	2.076.507
Af: Verkoopkosten	-	-121.272
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-52.500	-1.561.873
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>63.583</u>	<u>393.362</u>

De verkoopopbrengst betreft 1 koopstartwoning (2021: 6 koopgarant- en 1 koopstartwoning).

Stichting Alwel te Roosendaal

	2022	2021
	€	€
<i>Verkoop huurwoningen (niet-DAEB-vastgoed in exploitatie)</i>		
Verkoopopbrengst	315.665	1.287.891
Af: Verkoopkosten	-25.772	-44.735
Af: Toegerekende organisatiekosten	-9.648	-12.402
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-297.171	-1.007.626
Resultaat in winst-en-verliesrekening	-16.925	223.128

De verkoopopbrengst betreft 1 woning en 4 koopgoedkoop eenheden (2021: 4 woningen en 2 koopgoedkoop).

Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.122	4.216.967
--	--------	-----------

52. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	€	€
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-48.426.878	-2.028.011
Waardeveranderingen activa ten dienste van de exploitatie (kantoorpanden)	17.678	794.773
	-48.409.200	-1.233.238

53. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	€	€
Waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-10.115.419	28.777.055
Waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	-91.799.837	424.696.653
	-101.915.256	453.473.708

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

54. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
	€	€
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-1.090.179	2.518.981

55. Opbrengst overige activiteiten

	2022	2021
	€	€
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	271.897	310.382
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	218.683	195.251
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	630.347	403.471
	1.120.927	909.104

56. Kosten overige activiteiten

	2022	2021
	€	€
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	499.332	415.652
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	86.267	71.311
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	428.345	403.414
	<u>1.013.944</u>	<u>890.377</u>

57. Overige organisatiekosten

	2022	2021
	€	€
Kosten uit hoofde van treasury	50.709	56.742
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	5.144.280	4.456.207
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	7.418	7.247
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	406.106	316.720
Contributie landelijke federatie	103.242	98.925
Heffing Autoriteit woningcorporaties	117.067	66.993
Obligoheffing WSW	442.144	560.840
Volkshuisvestelijke bijdrage a.g.v. leningruil Vestia	-	12.168.311
Overige algemene lasten	873.539	-20.779
	<u>7.144.505</u>	<u>17.711.206</u>

Accountants honoraria

Controle van de jaarrekening	211.000	180.000
Andere controlewerkzaamheden	20.000	19.000
	<u>231.000</u>	<u>199.000</u>

De honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2022 zijn verricht.

58. Financiële baten en lasten

	2022	2021
	€	€
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	7.761	390
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	891.342	598.393
Rentelasten en soortgelijke kosten	-30.429.152	-30.869.690
	<u>-29.530.049</u>	<u>-30.270.907</u>
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>891.342</u>	<u>598.393</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente op leningen banken	-28.425.259	-28.748.400
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	-124.848	-123.702
Borgstellingsvergoeding	-209.742	-197.422
Rente op leningen overheid	-1.669.303	-1.800.166
	<u>-30.429.152</u>	<u>-30.869.690</u>

59. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belasting in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2022	2021
	€	€
Vennootschapsbelasting	-7.082.803	-4.388.099
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	520.784	1.402.699
Mutatie latente belastingen	-4.433.495	-3.094.833
	<u>-10.995.514</u>	<u>-6.080.233</u>

De effectieve belastingdruk (totaal belastinglast gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt -9,4% (2021: 1,3 %). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8%. Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

60. Resultaat uit deelnemingen

	2022	2021
	€	€
Resultaat Alwel Holding B.V.	-488.701	51.654
Resultaat N.V. Stadsherstel Breda	45.002	33.151
	<u>-443.699</u>	<u>84.805</u>

GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB / NIET-DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	31 december 2022		31 december 2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa				
Software (licenties)	218.476	21.029	676.557	64.632
Vastgoedbeleggingen				
DAEB-vastgoed in exploitatie	3.410.201.691	-	3.470.534.138	-
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-	287.386.002	-	297.996.888
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	46.006.188	62.047.893	48.832.129	65.794.959
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.011.232	1.253.535	19.200.661	267.354
Totaal van vastgoedbeleggingen	3.474.219.111	350.687.430	3.538.566.928	364.059.201
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.682.191	449.436	5.170.376	466.275
Financiële vaste activa				
(certificaten van) Aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	279.593.774	30.439.815	292.315.980	30.928.516
Andere deelnemingen	-	760.162	-	715.160
Vorderingen op groepsmaatschappijen	65.049.742	-	69.901.337	-
Latente belastingvordering(en)	5.087.281	3.641.973	8.071.327	5.091.421
Overige vorderingen	102.900	114.500	102.900	166.999
Totaal van financiële vaste activa	349.833.697	34.956.450	370.391.544	36.902.096
Totaal van vaste activa	3.828.953.475	386.114.345	3.914.805.405	401.492.204
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	920.357	-	1.536.530
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	9.096	-	-	-
Overige voorraden	136.830	13.170	136.920	13.080
Totaal van voorraden	145.926	933.527	136.920	1.549.610
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.852.914	141.853	1.659.127	158.497
Overige vorderingen	62.986	6.062	24.233	2.315
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	8.400.000	-	8.400.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.151.378	-	5.499.174	-
Overlopende activa	1.115.423	107.360	523.846	50.043
Totaal van vorderingen	7.182.701	8.655.275	7.706.380	8.610.855
Liquide middelen	-13.451.934	15.368.763	-13.774.291	16.058.849
Totaal van vlottende activa	-6.123.307	24.957.565	-5.930.991	26.219.314
Totaal van activa	3.822.830.168	411.071.910	3.908.874.415	427.711.518

Stichting Alwel te Roosendaal

	31 december 2022		31 december 2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.959.796.825	95.979.772	2.051.105.514	109.529.112
Overige reserves	769.019.329	183.614.002	806.648.429	182.786.869
Totaal van eigen vermogen	2.728.816.154	279.593.774	2.857.753.943	292.315.981
Voorzieningen				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	66.326.850	3.999.201	52.998.212	-
Overige voorzieningen	1.177.112	113.298	1.134.687	108.397
Totaal van voorzieningen	67.503.962	4.112.499	54.132.899	108.397
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	39.620.146	-	41.357.197	-
Schulden aan banken	889.191.148	-	864.668.890	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.908.344	60.160.998	45.242.023	63.500.228
Overige schulden	113.924	10.965	116.084	11.214
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	64.567.363	-	69.302.573
Totaal van langlopende schulden	971.833.562	124.739.326	951.384.194	132.814.015
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	11.471.048	-	1.507.731	-
Schulden aan overheid	1.737.052	-	5.532.213	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	7.512.151	723.051	6.325.481	604.275
Schulden aan groepsmaatschappijen	8.400.000	1.470.275	8.400.000	1.353.115
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.851.470	177.351	2.391.562	364.395
Overlopende passiva	22.704.769	255.634	21.446.391	151.341
Totaal van kortlopende schulden	54.676.490	2.626.311	45.603.378	2.473.126
Total van passiva	3.822.830.168	411.071.910	3.908.874.415	427.711.518

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	152.015.871	14.069.815	148.988.759	14.032.476
Opbrengsten servicecontracten	6.917.247	678.943	7.317.214	680.816
Lasten servicecontracten	-7.759.058	-751.973	-8.197.393	-1.018.468
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-11.115.559	-854.792	-10.193.619	-826.981
Lasten onderhoudsactiviteiten	-60.039.666	-4.940.833	-56.617.488	-3.691.990
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.094.984	-350.078	-23.001.980	-981.304
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	65.923.851	7.851.082	58.295.493	8.194.549
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	507.500	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	- 28.592	-	-
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	478.908	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.322.973	8.651.162	10.950.384	11.842.153
Toegerekende organisatiekosten	-136.014	-9.648	-143.661	-10.615
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.810.081	-7.038.064	-6.256.531	-9.817.215
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.376.878	1.603.450	4.550.192	2.014.323
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-44.411.780	-3.997.420	-1.628.321	395.083
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-93.207.650	-11.676.811	423.795.001	27.331.160
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-519.523	-570.656	1.676.724	842.257
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-138.138.953	-16.244.887	423.843.404	28.568.500
Opbrengst overige activiteiten	1.043.963	76.964	846.119	62.986
Kosten overige activiteiten	-946.053	-67.890	-820.269	-70.109
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	97.910	9.074	25.850	-7.123
Overige organisatiekosten	-6.749.383	-395.124	-17.406.476	-304.730
Kosten omtrent leefbaarheid	-3.781.334	-	-3.583.288	-
Bedrijfsresultaat	-81.271.031	-6.697.497	465.725.175	38.465.519
Totaal van financiële baten en lasten	-26.641.651	-2.888.398	-27.126.746	-3.144.161
Totaal van resultaat voor belasting	-107.912.682	-9.585.895	438.598.429	35.321.358
Belastingen	-8.302.900	-2.692.614	-4.252.407	-1.827.826
Resultaat uit deelnemingen	-12.722.207	-443.698	33.578.337	84.805
Totaal van resultaat na belastingen	-128.937.789	-12.722.207	467.924.359	33.578.337

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht

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

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	150.380	14.118	148.499	13.449
Vergoedingen	10.181	475	9.145	539
Overige bedrijfsontvangsten	747	16	426	32
Ontvangen interest	2.893	-	3.200	-
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	164.201	14.609	161.270	14.020
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-17.379	-1.228	-16.650	-1.159
Onderhoudsuitgaven	-50.725	-5.021	-48.034	-3.284
Overige bedrijfsuitgaven	-23.499	-861	-21.501	-1.198
Betaalde interest	-31.215	-2.888	-30.471	-3.134
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-559	-	-599	-29
Verhuurderheffing	-8.458	-239	-17.897	-493
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-623	-	-790	-
Vennootschapsbelasting	-3.882	-1.243	-10.209	-769
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	-136.340	-11.480	-146.151	-10.066
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	27.861	3.129	15.119	3.954
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	5.768	8.920	11.248	9.660
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	2.675	-	3.029
Verkoopontvangsten grond	-	508	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	5.768	12.103	11.248	12.689

WNT-VERANTWOORDING 2022 STICHTING ALWEL

De WNT is van toepassing op Stichting Alwel. Het voor Stichting Alwel toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 216.000.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	A.J. van de Ven – de Jong	K.M.A van Dongen
Functie	Voorzitter raad van bestuur	Lid raad van bestuur
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	187.440	187.440
Beloningen betaalbaar op termijn	28.460	28.460
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	216.000	216.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Bezoldiging	215.900	215.900
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021

Functie	Voorzitter raad van bestuur	Lid raad van bestuur
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2021 (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	181.887	190.675
Beloningen betaalbaar op termijn	27.110	18.321
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000	209.000
Bezoldiging	208.997	208.996

Stichting Alwel te Roosendaal

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

De commissarissen ontvangen voor hun functioneren een vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte van de taak en de gewenste professionaliteit van de toezichthoudende functie. De totale beloning in 2022 bedroeg € 130.700 (2021: € 126.250). De vergoeding voor de voorzitter voor het hele jaar bedroeg € 26.000 en voor de leden bedroeg de vergoeding € 17.450 voor een heel jaar.

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Stichting Alwel aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	G.J. Lokerse	E. de Bruijn	I.K.L. de Jong	H. Bouteibi
Functie	Voorzitter	Vice voorzitter	Lid 1/1 - 30/6 Vice voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 30/6	1/7 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	26.000	8.725	17.450	17.450
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.400	21.600	21.600	21.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>26.000</u>	<u>8.725</u>	<u>17.450</u>	<u>17.450</u>

Toelichting op de vordering wegens
onverschuldigde betaling

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	G.J. Lokerse	E. de Bruijn	I.K.L. de Jong	H. Bouteibi
Functie	Voorzitter	Vice voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	25.150	16.850	16.850	16.850
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900	20.900

Stichting Alwel te Roosendaal

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	M. Cornelis	K. Timmermans- Brouwer	R. Zwart	M. Willemsen
Functie	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	17.450	17.450	17.450	8.725
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.600	21.600	21.600	21.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>17.450</u>	<u>17.450</u>	<u>17.450</u>	<u>8.725</u>
 Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	 N.v.t.	 N.v.t.	 N.v.t.	 N.v.t.

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	M. Cornelis	K. Timmermans- Brouwer	R. Zwart	
Functie	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	16.850	16.850	16.850	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	20.900	20.900	-

Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening is opgemaakt door het Bestuur op 24 april 2023.

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 24 april 2023.

Mevrouw I.K.L. de Jong MRE
Voorzitter Raad van Commissarissen

Mevrouw drs. J.A. Traas MBA
vicevoorzitter Raad van Commissarissen

De heer drs. M. Cornelis RC
lid Raad van Commissarissen

De heer H. Bouteibi
lid Raad van Commissarissen

De heer mr. M.P.C. Willemsen
lid Raad van Commissarissen

Mevrouw drs. ing. R. Zwart
lid Raad van Commissarissen

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Stichting Alwel staat het volgende opgenomen betreffende de resultaatbestemming:
In artikel 3 van de statuten staat het volgende vermeld: De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Daarmee is bepaald dat er geen middelen uit de organisatie vloeien die niet ten behoeve van de volkshuisvesting zijn ingezet. Positieve saldi worden dan ook aan het eigen vermogen toegevoegd.

Nevenvestigingen

Stichting Alwel heeft nevenvestigingen in Breda en Etten-Leur.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Alwel

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2022.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2022.
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 2022 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 moet 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 € 81,8 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, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande- dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 3,3 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 2022.

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 of WNT-redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Alwel staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Alwel.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op het significante onderdeel Stichting Alwel. Bij het groepsonderdeel Stichting Alwel hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Alwel en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar de Risicoparagraaf van het bestuursverslag, waarin het bestuur de beheersing rond frauderisico's nader toelicht.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en de meldregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd 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 in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Alwel.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. 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 en de bedrijfscontroller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Wij hebben forensisch deskundigen betrokken in deze evaluatie. Daarnaast hebben zij werkzaamheden uitgevoerd op het contract- en planmatig onderhoud.

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Alwel door inlichtingen in te winnen bij de bedrijfscontroller en het lezen van notulen en 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 een 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 hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- i. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controle-aanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in het hoofdstuk Bedrijfsvoering van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben we geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Alwel om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

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 over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 3,7 miljard, wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Alwel. Stichting Alwel waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 99 - 100 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn enkele belangrijke assumpties van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van 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 getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde assumpties te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de interne- en 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 onder meer uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 123 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Alwel gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Alwel, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 123 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 beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

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 2022 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 volkshuisvestingsverslag.
- Verslag van de raad van commissarissen.
- 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 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 volkshuisvestingsverslag 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 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 geleverd.

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 WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Eindhoven, 25 april 2023

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA