

Jaarverslag Alwel 2022

Er is werk aan de winkel! 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 woningen te verduurzamen.

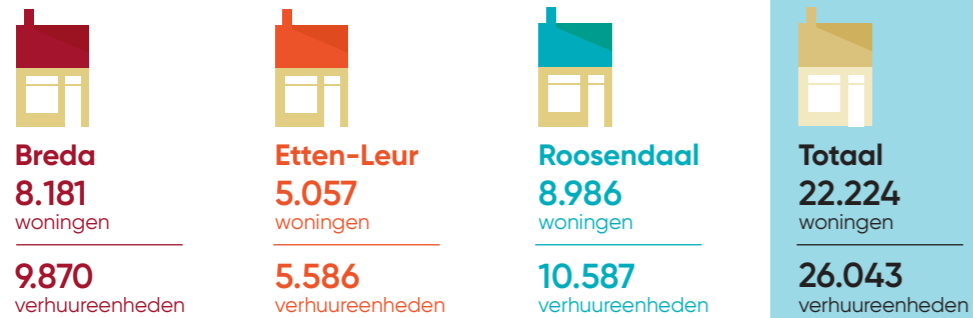
Gelukkig is de verhuurderheffing afgeschaft. Tegenover de investeringsruimte die hiermee is vrijgekomen, staan prestaties die woningcorporaties moeten leveren. Deze zijn vastgelegd in Nationale Prestatieafspraken. We hebben deze samen met onze huurdersorganisaties en de gemeenten per stad doorvertaald naar een programma op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en wijkaanpak.

Ook hadden we in 2022 te maken met energiearmoede en acties daarop, en grote vraagstukken in onze wijken die nog lang niet genoeg differentiatie kennen. Daarbij wordt de tweedeling in de maatschappij scherper en nemen zorg- en veiligheidsissues in onze woningen al maar toe. Ook wonen met zorg staat weer op de agenda. We zien de komende jaren een grote stijging van het aantal ouderen die steeds langer thuis blijven wonen in de wijk.

De onzekerheden in de wereld helpen ons 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. Vooralsnog gaan we volle kracht vooruit en houden we steeds vinger aan de pols.

In deze infographic vind je een aantal belangrijke resultaten over 2022. Het volledige overzicht van onze prestaties lees je in het jaarverslag.

Hoeveel woningen hebben we in 2022?



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

Gemiddelde inschrijftijd- en zoektijd bij acceptatie in jaren

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

Verkochte woningen



Onderhoud € 65,2 miljoen



Gemiddelde huurprijs per maand



Huurverhoging

Per 1 juli 2022 hebben we een inflatievolgende huurverhoging van **2,3%** voor alle woningen doorgevoerd.

Voorkomen en oplossen van huurachterstanden

Door een intensieve aanpak willen we huurachterstanden voorkomen. Doel is om zo vroeg mogelijk schulden bij bewoners op te sporen en er samen voor te zorgen dat deze niet onnodig ver oplopen. We begeleiden huurders met betalingsproblemen en leveren effectief maatwerk als dat nodig is. We bieden betalingsregelingen aan, gaan op huisbezoek en schakelen o.a. schuldhulpverlening in voor ondersteuning.

De totale huurachterstand bedroeg in 2022 1,45%. In 2021 was dat 1,37%. Gezien de hoge inflatie en energieprijzen is het hogere percentage niet verrassend.

Huisuitzettingen

We streven in principe naar 0 huisuitzettingen, tenzij er sprake is van ondermijning, criminaliteit, drugs of onacceptabele 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 betalingsachterstand. Dat is een flinke daling ten opzichte van 2021 (19 woningen). 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.

Verduurzamen



Nieuwbouw



Leefbaarheid

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 **€ 3.781.000,-** Dit is inclusief € 3.064.000,- toegerekende organisatiekosten. (2021: totale kosten € 3.583.000,- waarvan € 2.772.000,- toegerekende organisatiekosten).

Personeel

286 medewerkers (282 in 2021)
Gemiddeld 256 fte (251 fte in 2021)

Waardering

We verbeteren continu onze dienstverlening en doen dat in de wijk, op onze kantoren, aan de telefoon, digitaal en schriftelijk. We laten ons beoordelen via KWH-onderzoeken.

	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

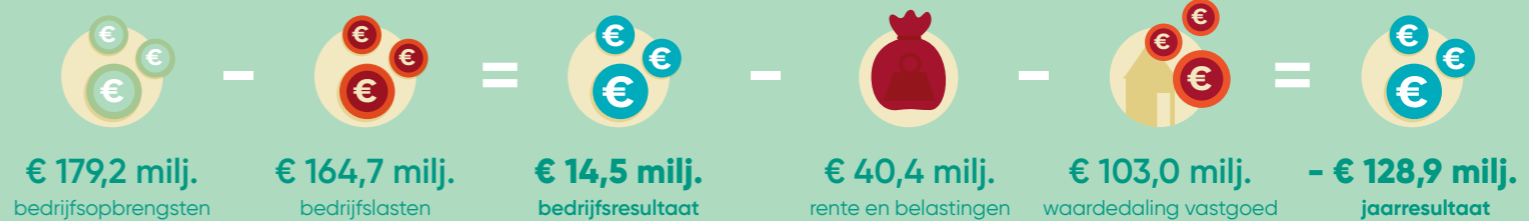
We zijn qua cijfers in het algemeen wat lager uitgekomen dan in 2021. De digitale aanval op het systeem van Alwel in het voorjaar van 2022 heeft op zeker negatieve invloed gehad op de dienstverlening aan onze huurders, aangezien onze bedrijfsvoering flink verstoord was en we lange tijd niet bij onze 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%

Jaarcijfers Alwel 2022

Positief bedrijfsresultaat



Samen werken aan wonen en wijken