



Samen werken aan
wonen en wijken

Alwel

Jaarrapport 2020

Bestuursverslag, Jaarrekening en Overige gegevens

Breda
Etten-Leur
Roosendaal

26 april 2021

Stichting Alwel

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

Managementteam

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

Raad van Commissarissen

Voorzitter	de heer G.J. Lokerse RA
Vicevoorzitter tot 1 maart 2020	de heer drs. S. Walsma
Lid, vanaf 1 maart 2020 vicevoorzitter	de heer drs. E. de Bruijn
Lid	mevrouw drs. I.K.L. de Jong MRE
Lid	mevrouw K. Timmermans
Lid	de heer H. Bouteibi
Lid	de heer drs. M. Cornelis RC
Lid	mevrouw drs. ing. R. Zwart

Overige informatie

Akte van oprichting: 11 december 1916.

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

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

Bestuursverslag

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	6
Verklaring van het bestuur.....	8
In control-verklaring.....	21
Bericht van de Raad van Commissarissen.....	22
1. Het profiel van Alwel	31
1.1 Onze opgave, missie en doelen	31
1.2 Ontwikkelingen in de lokale markt.....	32
1.3 Ontwikkelingen in de maatschappij en de woningmarkt	32
1.4 Samenwerking met stakeholders.....	33
1.5 Betaalbaarheid en huurverhoging	34
1.6 Verhuureenheden per 31 december 2020	34
1.7 Fusiemeerwaarde	35
2. We hebben genoeg geschikte woningen voor onze huurders	36
2.1 Woonruimteverdeling.....	36
2.2 Matchen van vraag en aanbod	37
2.3 Aanbod voor lage middeninkomens.....	38
2.4 Nieuwe woningen bouwen.....	39
2.5 Woningen aankopen	42
2.6 Verkoop van woningen	43
3. We hebben duurzame woningen die goed zijn onderhouden	44
3.1 Duurzaamheidsambitie	44
3.2 Energie-index	44
3.3 Projecten	45
3.4 Onderhoud en renovatie	46
3.5 Ontwikkelingen onderhoudsdienst.....	48
4. We vragen huren die huurders kunnen betalen	50
4.1 Effectief huurbeleid	50
4.2 Voorkomen en oplossen van huurachterstanden met brede woonlastenaanpak	51
5. We zijn zichtbaar in straten, buurten en wijken	53
5.1 Werken met wijkvisies	53
5.2 Werken vanuit de wijk.....	53
5.3 Zeggenschap en participatie van bewoners.....	54
5.4 Huurdersverenigingen	55
5.5 Aan de slag in de wijken	56
6. We bieden goede dienstverlening en helpen huurders die dat nodig hebben	62
6.1 Huisvesten bijzondere doelgroepen.....	62
6.2 Aanpak personen met verward gedrag en huisvesting kwetsbare bewoners	62
6.3 Noodzaak voor het bieden van maatwerk.....	63
6.4 Goede, stabiele dienstverlening	64
6.5 Verhogen gebruik website, reparatieportaal en digitale dienstverlening.....	64
6.6 Geschillen.....	65
7. We hebben enthousiaste en goede medewerkers die duurzaam inzetbaar zijn.....	67
7.1 Ziekteverzuim.....	67
7.2 Organisatieontwikkeling	67
7.3 Expeditie Loopbaan	67
7.4 Integriteit	68
7.5 Werken in coronatijden.....	68
8. Bedrijfsvoering	69
8.1 Inleiding	69
8.2 Jaarcijfers (geconsolideerd).....	71
8.3 Ontwikkeling activa	75
8.4 Ontwikkeling passiva	78
8.5 Fiscale paragraaf	79
8.6 Organisatie	80
8.7 Kengetallen	82
8.8 Financieel meerjarenperspectief Alwel	83

Jaarrekening Alwel 2020.....	84
Overige gegevens	185

Voorwoord

Het jaar 2020 is volkshuisvestelijk gezien een opmerkelijk jaar. En hoewel de coronacrisis effect had op met name de bedrijfsvoering, waren er andere ontwikkelingen die meer impact hadden op de lange termijn. Landelijk verscheen een door drie ministeries en Aedes uitgevoerd onderzoek naar de lange termijn financiële positie van woningcorporaties met als belangwekkende conclusie dat nieuwbouw en de verduurzamingsopgave tezamen meer vermogen vragen dan de corporaties op langere termijn beschikbaar hebben. Een lobby om de fiscale last (de verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting) te verlagen, vindt breed weerklank in de samenleving.

Het kabinet erkent dat er maatregelen nodig zijn om het lange termijn investeringsvermogen te verbeteren, maar laat het aan een nieuw kabinet over om daarover te besluiten. Hoewel een afschaffing van de verhuurdersheffing, ooit een tijdelijke maatregel in de economische crisis, passend zou zijn, is het gezien de impact van de coronacrisis op de economie realistischer te verwachten dat de heffing slechts verlaagd wordt. In ieder geval ligt het voor de hand dat een daling van de heffing vergezeld zal gaan van investeringsvoorwaarden of -verplichtingen.

In dit jaar hebben corporaties weer meer ruimte gekregen in de Woningwet om op het gebied van leefbaarheid van wijken en op de woningmarkt te doen wat noodzakelijk is: investeren in leefbaarheid, in middenhuur en betaalbare koopwoningen. Hoewel wij dat inzicht al hadden, is het goed dat de overheid inmiddels erkent dat het niet vanzelf goed gaat met leefbaarheid en veiligheid in de wijken, en dat marktpartijen op de woningmarkt niet voorzien in betaalbare producten voor lage en middeninkomens. Kortom, in 2020 is breed maatschappelijk en politiek draagvlak ontstaan voor een herstel van de bredere rol van woningcorporaties.

Voor Alwel zijn dit belangrijke ontwikkelingen. In ons werkgebied is de druk op de woningmarkt in 2020 weer verder opgelopen tot onacceptabele wachttijden. In ieder segment zijn tekorten die aan de onderkant van de woningmarkt nog het meest schrijnend zijn. Vanwege de toegenomen concentraties van meer kwetsbare bewoners in onze wijken is differentiatie (het toevoegen van andere woningtypes en prijsklassen) van groot belang. Alwel zal de komende jaren naast sociale huur ook middenhuur en betaalbare koop realiseren om zowel in een enorme vraag te voorzien als tegelijkertijd differentiatie in wijken te kunnen aanbrengen. De aandacht voor langjarige en structurele wijkaanpak is terug op de agenda van de gemeenten Breda en Roosendaal en beiden doen een beroep op de landelijk beschikbare middelen hiervoor. De toegenomen maatschappelijk onrust (en tweedeling) was goed zichtbaar in een aantal wijken van Alwel met rellen die helaas het landelijk nieuws hebben gehaald.

De coronacrisis heeft grote invloed gehad op onze manier van werken, maar heeft ons niet doen stilvallen. Verhuurprocessen, beheeractiviteiten, groot- en kleinschalig onderhoud, nieuwbouw en de back office activiteiten hebben gelukkig allemaal hun voortgang gekend. Lastig was dat onze medewerkers, die intensief en zichtbaar aanwezig zijn in de wijken, vaak op afstand het contact met bewoners moesten onderhouden. Signalen achter de voordeur waren lastiger op te vangen. Gelukkig is de samenwerking in de wijk met andere partijen goed en gezamenlijk hebben we gedurende de pandemie onze inzet in wijken op een acceptabel niveau kunnen houden. Niettemin zagen we naarmate deze crisis zich langer voortsleepte de frustratie, onmacht en het ongeduld bij bewoners toenemen naar elkaar en naar onze medewerkers. We zagen dat eenzaamheid een groot issue is, maar dat het betalingsgedrag geen groot issue bleek. We hebben tal van nieuwe werkwijzen ontdekt en uitgetoetst om bewoners zo goed mogelijk te blijven bedienen. Er kan heel veel digitaal, maar we zagen ook dat voor bepaalde groepen huurders het fysieke contact onmisbaar is. En dat contact bieden we dus ook.

We hebben in 2020 onze huurverhoging beperkt tot inflatie en huurverlaging geboden voor bewoners die dat nodig hadden. We hebben voor € 40 miljoen aan onderhoud gepleegd aan woningen en we hebben honderden nieuwbouwwoningen in voorbereiding die de komende jaren tot realisatie komen. Dit jaar hebben we 43 woningen opgeleverd. Omdat nieuwbouw een proces is van wel vijf tot acht jaar en het niet meevalt om aan betaalbare grondposities te komen, is het op stoom krijgen van het nieuwbouwprogramma helaas tijdrovend. Niettemin hebben we alle vertrouwen dat we de komende jaren 655 woningen gaan realiseren in Breda, Etten-Leur en Roosendaal.

Onze financiële positie is momenteel goed. Alle in onze begroting opgenomen investeringen kunnen we de komende jaren waarmaken. We zien wel dat onze kasstroom structureel onder druk staat. De

verhuurdersheffing, huurbevroezing en -verlaging in 2021, hogere onderhoudslasten en hogere onrendabele toppen bij investeringen leiden ertoe dat onze financiële grenzen binnen vijf tot tien jaar zijn bereikt. Een vergelijkbaar beeld geldt voor alle woningcorporaties. Zoals al aangegeven is dit in onze ogen alleen oplosbaar door een lagere fiscale lastendruk.

Extra zorgelijk hierbij is dat de Rijksoverheid niet alleen ingrijpt in onze jaarlijkse lasten, maar inmiddels ook in de opbrengsten. Nadat de minister in 2020 over een eenmalige huurverlaging heeft besloten, heeft de Tweede Kamer besloten de huren voor sociale huurwoningen in 2021 niet te verhogen. Hoewel er enige vorm van compensatie wordt geboden door een lagere verhuurdersheffing, maakt het steeds ingrijpen in onze investeringscondities woningcorporaties onzekerder over de toekomst.

De Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen heeft grote waardering voor de inzet en flexibiliteit van onze medewerkers die er voor gezorgd hebben dat onze volkshuisvestelijke prestaties doorgang hebben gekregen. Ook zijn zij bewoners zo goed mogelijk van dienst geweest ondanks de soms moeilijke omstandigheden. Dat geeft veel vertrouwen voor de toekomst.

Roosendaal, 26 april 2021

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 2020 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting. Het belang van bovenstaande verklaring willen we extra benadrukken door meer inzicht te geven in hoe we onze middelen maatschappelijk besteden, temeer daar we de Aedescode onderschrijven en volledige transparantie nastreven. Deze transparantie bieden we onder andere door aan te geven hoe we ons vermogen maatschappelijk hebben besteed en door inzage te geven in de bezoldiging van de bestuurders en de Raad van Commissarissen. Tenslotte geven we als bestuur ook een verklaring over de mate waarin we in control zijn.

Transparantie over de besteding van middelen/vermogen

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

De maatschappelijke inzet bedraagt bij Alwel over het jaar 2020 47% (2019: 44%) van de commerciële waarde van onze woningen. De huuromzet die hierdoor niet wordt gerealiseerd, bedraagt in 2020 € 49,9 miljoen (2019: € 43,2 miljoen).

Buurtcorporatie

We zijn en blijven een buurtcorporatie en zo worden we in alle drie de steden ook (h)erkend. We staan middenin de samenleving en zien wat er om ons heen gebeurt. We bieden samen met onze maatschappelijke partners antwoord op wat buurten en bewoners nodig hebben. Bewoners moeten ons snel kunnen vinden. Daarom zijn we aanwezig en zichtbaar in buurten en wijken in de gemeenten Breda, Etten-Leur en Roosendaal. Steeds meer zetten we onze huurders en huurdersorganisaties mee aan het stuur bij beleidskeuzes of keuzes op projectbasis.

Er is behoefte aan uitbreiding van onze betaalbare voorraad en dus stijging van de bouwproductie, want er staat onverminderd druk op de woningmarkt. Daarnaast geven we mede vorm aan de verduurzaming van onze voorraad door bij renovatie de energieprestatie van de woningen te verbeteren. De verzwaring van de individuele problematiek van bewoners, het passend toewijzen en extramuralisering zorgen ervoor dat er steeds meer behoefte is aan maatwerk.

Zorg- en veiligheidsissues in onze woningen nemen helaas nog steeds toe en we constateren een instroom van steeds meer kwetsbare bewoners in onze wijken. Dit vergroot het risico van verminderde draagkracht van buurten met een hogere concentratie huurwoningen.

Visitatie

De visitatiecommissie heeft Alwel in 2019 beoordeeld op de maatschappelijke prestaties en heeft allerlei gesprekken gevoerd met belanghebbenden. Deze visitatie vormt een goed vertrekpunt.

Alwel is tot stand gekomen uit een fusie om meer investeringscapaciteit te genereren en de benodigde professionaliteit en expertise te kunnen borgen, en tegelijkertijd zichtbaar aanwezig te zijn en blijven in onze wijken en buurten, zodat we meer kunnen doen voor bewoners. Het is voor ons een grote opsteker dat onze omgeving waardering heeft voor wat Alwel wil zijn en levert: een buurtcorporatie die midden in de samenleving staat en zich in de breedte inzet voor de volkshuisvesting in onze wijken en

buurten. De resultaten van de visitatie zijn voor ons een bevestiging dat we op de goede weg zijn en meer dan de cijfers zelf gaat het om wat er achter deze cijfers zichtbaar is. Vanuit die gedachte willen we doorgaan met huurders intensief te betrekken bij onze strategische keuzes.

Beoordeling perspectief	Eindcijfer
Presteren naar opgaven en ambities	7,4
Presteren volgens belanghebbenden	7,6
Presteren naar vermogen	8,0
Governance van maatschappelijk presteren	8,0

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

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

Governance

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

In 2020 is de nieuwe governancecode woningcorporaties gepubliceerd. De RvC heeft op basis van een analyse van alle wijzigingen en aanscherpingen tussen de code van 2015 en 2020 de code opnieuw doorleefd en het effect op het besturen van en toezichthouden op Alwel besproken.

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

Vestia

Ondanks eerdere financiële steun en tien jaar saneren blijkt het voor de Rotterdamse corporatie Vestia niet mogelijk zodanig te herstellen dat de corporatie de noodzakelijke volkshuisvestelijke taken kan uitvoeren. Er is een structurele oplossing nodig om de volkshuisvestelijke taken op te pakken.

In maart 2020 is in opdracht van het algemeen bestuur van Aedes de Adviescommissie Vestia gestart. Een van de bestuurders van Alwel (de heer Van Dongen) is voorzitter van deze commissie. De commissie doet voorstellen voor structurele oplossingsrichtingen voor de financiële problematiek van Vestia met oog voor de volkshuisvestelijke effecten daarvan. De commissie streeft daarbij naar een duurzame, acceptabele volkshuisvestelijke oplossing voor de huurders van Vestia tegen een acceptabele financiële bijdrage vanuit de sector.

In de maanden tot voor de zomer heeft de commissie vooral gesprekken gevoerd met alle betrokkenen, waarna een analyse volgde, die opnieuw met alle betrokken is besproken. Deze analyse is uitgewerkt naar een advies dat in januari 2021 is afgerond.

Met name met Vestia zelf heeft de commissie veelvuldig overleg gevoerd. Ook was er afstemming met het ministerie van BZK, WSW, Aw, VTW, de bestuurlijk regisseur maatwerkgemeenten, Woonbond en huurdersadviesraad Vestia.

Nieuwbouw en renovatie sociale huurwoningen

We hebben in 2020 in Breda 18 woningen opgeleverd, te weten Bouverijen deelplan 4 en 5. In Breda hebben we in 2020 215 woningen groot onderhoud opgeleverd. We hebben 96 nieuwbouwwoningen in voorbereiding, bij 139 woningen onderhoud in uitvoering en bij 459 woningen onderhoud in voorbereiding.

In Etten-Leur hebben we in 2020 25 woningen opgeleverd, te weten De Streek fase 4. In Etten-Leur hebben we geen woningen groot onderhoud opgeleverd. We hebben 282 nieuwbouwwoningen in voorbereiding en bij 286 woningen onderhoud in voorbereiding.

We hebben in Roosendaal in 2020 geen woningen opgeleverd. Begin 2021 is Het Lichtpuntje aan de Philipslaan opgeleverd, waarbij een voormalige ontmoetingsruimte is verbouwd tot twee woningen. In Roosendaal hebben we geen woningen groot onderhoud opgeleverd. We hebben 277 nieuwbouwwoningen in voorbereiding en bij 646 woningen onderhoud in voorbereiding.

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

Verkopen en Koopgarant

In onderstaande tabel zijn de verkopen van Alwel in 2020 samengevat weergegeven in aantallen en euro's.

	Begroot aantal	Begroot bedrag in € (x 1.000)	Gerealiseerde aantallen	Gerealiseerd bedrag (x 1.000)
Reguliere verkoop				
Breda	9	6.338	12	3.232
Etten-Leur	18	3.236	8	1.476
Roosendaal	19	3.430	14	2.519
Alwel Diensten B.V.	24	5.231	207	44.855
Doorverkoop regulier na terugkoop				
Koopgarant				
Breda	2	464	4	572
Etten-Leur	4	944	7	1.936
Roosendaal	17	2.515	9	2.101
Alwel Diensten B.V.	2	354	0	0
Doorverkoop Koopgarant				
Breda	15	2.532	6	1.427
Etten-Leur	0	0	0	0
Roosendaal	4	490	0	0

Koop Goedkoop				
Etten-Leur	3	0	8	402
Alwel Diensten B.V.	2	307	6	544
Koopstart				
Etten-Leur	0	0	1	64
Totaal	119	25.841	282	59.128

De reguliere verkoop in Alwel Diensten B.V. is inclusief de verkoop van vijf bedrijfsruimtes, drie maatschappelijke eenheden en een parkeergarage met 70 parkeerplaatsen.

De reguliere verkoop na terugkoop Koopgarant in Breda is inclusief de verkoop van twee parkeerplaatsen.

Terugkopen Koopgarant

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

	Begroot aantal	Begroot bedrag (x 1.000)	Gerealiseerde aantallen	Gerealiseerd bedrag
Terugkopen				
Breda	17	2.668	34	4.859
Etten-Leur	4	944	6	1.386
Roosendaal	21	3.005	9	1.512
Alwel Diensten	2	276	0	0
Totaal*	44	6.893	49	7.757

* realisatie inclusief 9 parkeerplaatsen

Van deze 49 Koopgaranteenheden zijn er 17 woningen (16 in Breda en één in Roosendaal) en zeven parkeerplaatsen in Breda teruggenomen in de verhuur.

Leefbaarheid

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

In 2020 heeft Alwel diverse sociaal-maatschappelijke activiteiten en projecten uitgevoerd om de leefbaarheid te bevorderen in wijken waar Alwel veel bezit heeft. De totale kosten op het gebied van leefbaarheid bedragen € 5.157.319,- Dit is inclusief € 4.267.280,- toegerekende organisatiekosten. Zonder deze kosten is het bedrag € 890.039,-. In hoofdstuk 5 en 6 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.

Veiligheid en ondermijning

In de afgelopen jaren is het aantal veiligheidsincidenten gerelateerd aan criminaliteit enorm opgelopen. Harddrugs, geld en wapens worden met regelmaat in onze woningen aangetroffen. Burgemeesters 'sluiten' met regelmaat onze woningen. We hebben in 2020 veel stappen gezet om

deze vraagstukken beter het hoofd te kunnen bieden. Dit doen we in intensief overleg met de gemeente, politie en andere partijen. Ons doel is om criminele activiteiten, bijbehorende overlast en gevoel van onveiligheid uit onze woningen te weren. Vaak gaan deze activiteiten gepaard met woonfraude, en daar zit ons aanknopingspunt. In paragraaf 4.2 gaan we hier nader op in.

Grondposities

We hebben in 2020 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.

Onze portefeuille met ontwikkellocaties bestaat, net als eind 2019, uit twee posities. De actuele boekwaarde eind 2020 is ruim € 100.000,-.

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. Er is in 2021 voor € 34,6 miljoen voorzien aan investeringen in nieuwbouw. In de meerjarenbegroting zijn er voor de jaren 2021-2025 concrete/harde investeringsvoornemens ingerekend. Dit resulteert voor de jaren 2021-2025 in een gemiddelde kasstroom aan investeringen in nieuwbouw van € 54,1 miljoen. Voor de jaren vanaf 2026 zijn er naast concrete plannen ook 'zachte' investeringsplannen en een forfaitair programma ingerekend. De investeringen in de bestaande voorraad bedragen in 2021 € 32,4 miljoen.

In de begroting 2021 is de huurprijsstijging inflatievolgend (1,1%). Na vaststelling van de begroting 2021 is bekend geworden dat voor 2021 een huurbevrozing geldt voor de DAEB-woningen. Alwel past voor de niet-DAEB woningen in 2021 een inflatievolgende huurverhoging toe van 1,4%. De meerjarenbegroting is volledig gebaseerd op inflatievolgende huurprijsverhogingen en het huidige huurbeleid van 77% van de maximale huurprijs met toepassing van de kwaliteitskortingsgrens € 432,51 en de huurtoeslaggrens € 737,14. Daarmee blijft er voldoende goedkope en betaalbare voorraad.

Conform de verwachting van de werkgroep woningcorporaties van de NBA, is ook de verwachting voor Alwel dat het risico op discontinuïteit van de organisatie naar aanleiding van de COVID-19 pandemie nihil is. Op langere termijn bestaat er wel een kans op de negatieve effecten als gevolg van een krimpende economie. De effecten van deze risico's zijn doorgerekend en hieruit blijkt dat de financiële kengetallen ruim binnen de gestelde WSW normen blijven en de afwijking op de meerjarenbegroting gering is.

Buiten de mogelijke Impact van de COVID-19 pandemie zijn er vooral risico's op het gebied van het realiseren van de investeringsopgave en dan met name de duurzaamheidsopgave. Daarnaast zijn er risico's in de ontwikkeling van de inflatie, effecten van de waarderingsmethodiek op de ratio's en de overheidsheffingen. De doorgerekende scenario's laten zien dat Alwel nog ruimte heeft om de effecten van de ingerekende risico's op te vangen. Bij een extreme langjarige marktwaardedaling dient Alwel aanvullende bijstuuringsmaatregelen te nemen.

Daarnaast hebben het afgelopen jaar BZK, ABF en WSW gewerkt aan het onderzoek Opgaven/Middelen. Daarin is gekeken naar de financiële haalbaarheid van de volkshuisvestelijke opgave op de lange termijn. Uit dit onderzoek blijkt dat er bij veel corporaties de eerste jaren ruimte is,

maar dat vanaf 2024 in de eerste regio's tekorten ontstaan. Op basis van de meerjarenbegroting 2021 beschikt Alwel over voldoende middelen om de maatschappelijke opgaven in de huidige planningshorizon op te pakken. Er wordt in 2021 naar verwachting € 47,4 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. Hiervan is € 20,5 miljoen herfinanciering van de aflossingen 2021 en € 26,9 miljoen betreft een uitbreiding van de leningenportefeuille.

Bezoldiging en nevenfuncties

Samenstelling bestuur en bezoldiging

Het bestuur van de Stichting Alwel werd in 2020 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):

2020	Beloning	Beëindigings-uitkering	Belastbare onkostenvergoeding	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Totaal
Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong Bestuurder 1998 - heden	166.620	0	1.800	32.580	201.000
De heer K.M.A. van Dongen Bestuurder 2002 - heden	174.767	0	1.800	24.433	201.000
Totaal	341.387	0	3.600	57.013	402.000

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

De nevenfuncties van de bestuurders

Mevrouw A.J. van de Ven - de Jong

Waarnemend voorzitter Algemeen Bestuur van Aedes tot 1 september 2020, daarna weer vicevoorzitter Algemeen Bestuur van Aedes, lid College van Advies OMO Scholengroep Tongerlo en lid Raad van Toezicht Citymarketingbureau Roosendaal.

De heer K.M.A. van Dongen

Voorzitter Groene Huisvesters, lid Anglo Dutch Director Club, lid Raad van Toezicht De Merwelanden en voorzitter Adviescommissie Aedes.

In 2020 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 2018 tot en met 2020 108 PE-punten behaald hebben.

Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong heeft in 2020 37 PE-punten behaald. De heer K.M.A. van Dongen heeft in 2020 29 PE-punten behaald.

Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong heeft in 2019 46 PE-punten behaald en in 2018 63,5 PE-punten. De heer K.M.A. van Dongen heeft in 2019 84 PE-punten behaald en in 2018 45 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 2020 als volgt, in percentages:

	Man	Vrouw
Bestuur	50	50
Raad van Commissarissen	57	43
Werkorganisatie	47	53

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

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

In 2020 hebben we de wijze van melden van een informatiebeveiligingsincident of datalek verder ingebed in de organisatie. We streven ernaar dat alle medewerkers weten wanneer en hoe een dergelijke melding moet worden gemaakt. Er zijn in 2020 13 incidenten rond privacy en persoonsgegevens gemeld (in 2019 waren dat er 18) die intern nader zijn onderzocht. In 2 gevallen is in formele zin sprake geweest van een datalek (in 2019 waren dat er 13). Van 2 datalekken is melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

Risicoparagraaf

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

Risicoprofiel

In 2020 is aan het strategisch risicomanagement inhoud gegeven door de huidige risico's te actualiseren en opnieuw te beoordelen op kans en impact. De focus heeft vooral gelegen op de strategische, financiële en compliance risicogebieden. De operationele risico's zijn langsgelopen en daarbij zijn enkele risico's verschoven van operationeel naar strategisch. De operationele risico's worden bij het tactisch management ondergebracht en direct besproken met de risico-eigenaren. De uitvoering hiervan vindt plaats in 2021.

De gemiddelde risicobereidheid van Alwel is te kwalificeren als voorzichtig. De huidige risicobereidheid is in 2020 besproken en beoordeeld. Voor wat betreft de risicobereidheid cq. het risicoprofiel is er geen aanleiding om daarin verandering aan te brengen.

De nieuwe inventarisatie en de beoordeling van de risico's levert een aantal nieuwe beïnvloedbare risico's op die worden belegd bij de risico-eigenaren. Deze strategisch risico's hebben te maken met de ontwikkelingen in de maatschappij en hoe we daarop aangehaakt blijven. Het gaat om de klantwaardering, de toekomstbestendigheid van de organisatie, het aansluiten van de datastrategie op de ontwikkelingen in de maatschappij en cyberrisico's. Als niet beïnvloedbaar risico is opgenomen de maatschappelijke onrust die we met regelmaat ervaren in onze wijken. Een operationeel risico dat toeneemt zijn incidenten met verwarde of agressieve bewoners.

Alwel heeft haar risicobereidheid gekoppeld aan haar doelstellingen en kritische succesfactoren. Met risicobereidheid wordt bedoeld de mate waarin de organisatie bereid is risico's te nemen om haar doelstellingen te behalen.

Risico's en beheersmaatregelen

De managers van de bedrijfsonderdelen zien toe op de beheersing van de risico's. Het risicobewustzijn van de organisatie wordt vergroot door operationele risico's onder te brengen bij het tactisch management. 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 vullen. 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	aanzienlijk	Verdelen over de doelgroepen, meer aanbod creëren
	Tekort aan beschikbare bouwlocaties, uitbreidingsopgave wordt niet gehaald en wachtlijsten lopen verder op	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	normaal	merkbaar	Sturen op randvoorwaarde, verhoogde inzet op acquisitie van bouwlocaties, gesprekken met gemeente en marktpartijen
Ksf 3 Kwaliteit en Duurzaamheid (voorzichtig)	Beperkte kennis van innovatieve technieken heeft impact op beheer	Operationeel	manager vastgoed, sturen	mogelijk	beperkt	Ketensamenwerking, oriëntatie op houtbouw en andere bouwconcepten
	Het niet kunnen realiseren van een betaalbare CO ² -reductie, beperkingen in financierbaarheid	Financieel	manager Bedrijfsvoering, sturen	hoog	merkbaar	Monitoringsinstrument en kpi's invoeren, ingerekend in meerjarenperspectief. Prioritering in doelstellingen
	Onvoldoende participatie van bewoners bij de verduurzaming & weerstand	Operationeel	vestigingsmanager, sturen	hoog	merkbaar	Alwel goed in gesprek met huurders, twee sociaal projectleiders ingezet
	Verkeerde keuzes bij de verduurzaming (beïnvloedbare) keuzes in beleid	Strategisch	manager S&W, sturen	mogelijk	aanzienlijk	Nieuwe ontwikkelingen in pilots uitvoeren, regelmatige heroverweging
	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, heroverweging
Ksf 7 Leefbaarheid, de woon- en leefomgeving (flexibel)	Meer onveiligheid in buurten en wijken, meer criminaliteit en ondermijning, een toename van veiligheidsincidenten (sociaal en fysiek), veiligheid van het personeel	Operationeel	vestigingsmanager, sturen	hoog	merkbaar	Inzet projectleider Woonfraude en Veiligheid, nieuw beleid, versterken netwerk met relevante partners en innovatieve maatregelen
	Toename overlast (kwetsbaarheid) 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
	Onvoldoende gedifferentieerde wijken, risico's van eenzijdige buurten/wijken door woningtoewijzing, verdere tweedeling door inkomensdaling, mensen die niet meer mee kunnen komen	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	hoog	aanzienlijk	Bredere sturing op instroom, gezamenlijke visie ontwikkelen
Ksf 8 Dienstverlening (beperkt)	Klantdienstverlening / klantwaardering onder druk in de huidige context (Covid, maatschappelijke ontwikkelingen)	Strategisch	vestigingsmanager, sturen	hoog	aanzienlijk	Hoe houden we onze klantwaardering op niveau door verbeterprogramma klantdienstverlening
	Vertrouwen in het functioneren van Alwel is laag. Afstand tussen huurders en instanties (stakeholders) neemt toe (legitimiteit en transparantie)	Strategisch	Raad van Bestuur, sturen	hoog	merkbaar	Nog geen aanvullende maatregelen
Ksf 9 Organisatie (voorzichtig)	Krapte op de arbeidsmarkt	Strategisch	manager S&W, sturen	normaal	merkbaar	Arbeidsmarktcommunicatie, duurzame inzetbaarheid personeel, vitale organisatie
	Datamanagement niet toereikend, datakwaliteit en informatie intensiteit	Operationeel	manager Bedrijfsvoering, sturen	mogelijk	merkbaar	Stappenplan datakwaliteit
	Onvoldoende wendbaarheid van de organisatie	Strategisch	manager S&W, sturen	mogelijk	merkbaar	Basis op orde houden, verantwoordelijkheden beleggen, talentontwikkeling, innovatie
	Risico van fraude	Operationeel	managementteam, sturen	normaal	aanzienlijk	Frauderisico-analyse, testing
	Toekomstbestendigheid van de organisatie	Strategisch	manager S&W, sturen	normaal	merkbaar	Kennis en competentieontwikkeling
	Datastrategie sluit niet aan op ontwikkelingen in de maatschappij	Strategisch	manager Bedrijfsvoering, sturen	hoog	aanzienlijk	Visie op data, stappenplan
	Cyberrisico's	Strategisch	manager Bedrijfsvoering, sturen	normaal	aanzienlijk	bewustzijn vergroten
	Calamiteiten op kantoor, een toename van veiligheidsincidenten (sociaal en fysiek), veiligheid personeel	Operationeel	vestigingsmanager, sturen	mogelijk	merkbaar	bezetting balie en ondersteuning organisatie

In 2021 gaan we opnieuw na welke risico's nog actueel zijn en waarop moet worden aangevuld of bijgestuurd (jaarlijkse review).

Frauderisico-analyse

Alwel heeft eerder een fraudegevoeligheidsanalyse uitgevoerd en vastgesteld. Onderdelen van deze analyse zijn de risico's van fraude gekoppeld aan de bedrijfsprocessen, een cyberrisico-analyse en de behandeling van management-override. De aanbevelingen zijn in 2020 langsgelopen.

- De interne beheersing is getest rondom de inkopen door middel van spookfacturen. De facturen zijn tijdig opgemerkt en hadden betrekking op advieswerkzaamheden, inkoop facilitair, grondwerkzaamheden en schoonmaakwerkzaamheden. De controles zijn bedoeld om de administratieve organisatie en interne beheersing te toetsen en betrokken medewerkers en de organisatie alert te houden.
- Alwel heeft het onderwerp integriteit in 2019 met de organisatie besproken. De meldregeling en het integriteitskader zijn in 2020 op intranet gecommuniceerd. Daarnaast is fraude onderwerp van gesprek geweest met de teammanagers.
- Voor verhuurprocessen die minder zichtbaar en meer specifiek zijn voor bepaalde doelgroepen zoals statushouders, urgent woningzoekenden en studenten is het belangrijk om procesbeschrijvingen op te stellen en te standaardiseren waar mogelijk.
- De kernwaarden zijn niet alleen van Alwel, maar het is ook belangrijk de ketenpartners hierin te betrekken. Het is dan ook logisch de kernwaarden een plek te geven in het traject van de hercontractering medio 2021.
- Afgelopen jaar zijn er geen signalen of interventies geweest in het kader van management override of controls voor zover bekend bij de bedrijfscontroller. Binnen de mandateringsregeling zijn zeer geringe aanpassingen geweest om een enkele functie een (laag) mandaat te geven.
- De dreiging van cyberrisico's gaat steeds grotere vormen aannemen. Er wordt gewerkt aan een update van de procedure cyberincident, een raamwerk met daarin acties, telefoonnummers en rollen. Alwel wordt net als andere organisatie benaderd met phishing mails om informatie en betaalopdrachten. Daarbij wordt identiteitsfraude niet geschuwd. Dit vraagt een hoge alertheid in de operatie.

Risicogebieden

Voor 2020 zijn de belangrijkste en beïnvloedbare risico's weer benoemd. Deze risico's hebben extra aandacht van het bestuur. Hieronder wordt per risicogebied een aanvulling gegeven op de verschillende risicogebieden.

Strategisch

- Om strategische doelen te behalen is een solide financiële basis nodig. Op lange termijn wordt gestuurd op voldoende eigen vermogen zodat Alwel haar kernactiviteiten kan blijven uitoefenen. Op korte termijn is het aanhouden van voldoende liquiditeit en sturen op de kasstromen belangrijk.
- De financiële gezondheid van de organisatie wordt deels geborgd door het effectief inzetten van een goede informatievoorziening zodat beslissingen kunnen worden genomen op basis van juiste informatie. Ambities zoals de uitbreidings- en transformatieopgave en duurzaamheid 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.
- De risicomangementsystematiek koppelt de brutorisico's aan de ondernemingsdoelstellingen en de kritische succesfactoren. Door aanvullende beheersmaatregelen op de beïnvloedbare risico's te nemen, worden de risico's beheerst door de organisatie.

Operationeel

- Datamanagement staat hoog op de agenda, mede ingegeven door alle kansen om data te benutten voor het verbeteren van producten, diensten en de klantervaring. Datamanagement heeft een strategische positie en heeft een sterke relatie met informatiemanagement en procesmanagement. Om de datakwaliteit te verbeteren, wordt het stappenplan datakwaliteit van Aedes gevolgd.
- Door voortdurend te meten op de klantdienstverlening (KWH) worden afwijkingen direct gesignaleerd. Middels verbetermaatregelen wordt de kwaliteit verbeterd en worden de processen

daarop aangepast. Een verbeterprogramma klantwaarde is gestart en het klantdenken wordt onder de aandacht gebracht van de ketenpartners.

- De beschikbaarheid van voldoende sociale woningen wordt om de paar jaar middels een woningbehoefteonderzoek vastgesteld. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden in 2019 en geeft inzicht in de ontwikkeling van de doelgroep en daarmee de wensportefeuille. De portefeuillestrategie is in 2020 daarop aangepast. Naast het realiseren van tijdelijke woningen kopen we ook koopgarantwoningen terug die ons worden aangeboden, en brengen deze terug in de verhuur. De verkoop van woningen wordt beperkt tot hierop is aangevuld door nieuwbouw om de beschikbaarheid niet verder onder druk te zetten.

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. De investeringen worden gepleegd binnen de daaraan gestelde financiële, organisatorische, risico- en kwaliteitskaders. Projectrisico's ontstaan indien projecten niet volgens (tijds)planning worden gerealiseerd. Risico's op projecten tracht Alwel te beheersen door diverse maatregelen zoals het toetsingskader op de portefeuillestrategie, financiële haalbaarheid en procesvereisten. Planningsrisico manifesteert zich bijna permanent door trage voorbereidingsprocedures en een tekort aan beschikbare bouwlocaties.
- Eventuele renterisico's zijn afgedekt doordat de duration van de leningportefeuille gemiddeld lang is. Dit wordt bevestigd door onze jaarlijkse scenarioanalyses die we bij de begroting uitvoeren. Middels het treasuryjaarplan zijn de treasuryrisico's in beeld en indien nodig stuurt Alwel erop bij. Alwel wenst een evenwichtige spreiding van risico's. Door jaarlijks een beperkt deel van de financiering een renteaanpassing of aflossing te laten ondergaan, is het jaarresultaat minder gevoelig voor renteschommelingen in enig jaar. Het risicoprofiel van de totale investeringsportefeuille, inclusief de financieringsrisico's, wordt continu gemonitord.
- Belastingen en de fiscale maatregelen geven een steeds grotere druk op de exploitatiekasstromen. Door scherpere in de kasstroombegrotingen en strakke interne afstemming op het gebied van projecten worden exploitatie- en investeringskasstromen beheerst. Een interne fiscale commissie heeft als doel een goede interne beheersing van alle relevante fiscaliteiten, aangifteproces en verandering in wetgeving te monitoren.

Compliance

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

Als extra middel in het kader van interne beheersing is een management control framework (MCF) geïnitieerd. Voor een MCF zijn we aangesloten bij het model van Aedes en heeft er in 2020 een inventarisatie plaatsgevonden van alle beleidsdocumenten. Bij het framework en het bijbehorend dashboard is er gekeken naar de strategie van Alwel, de manier van sturen, de onderliggende beleidsstukken en de statuten.

Monitoring

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

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

Focus op verdere integraliteit

De focus voor Alwel is in 2020 alle bedrijfsprocessen beschreven te hebben. De belangrijkste zijn beschreven en vastgesteld door bestuur en managementteam. Bij enkele processen waren aanvullende beheersmaatregelen nodig en deze worden aangevuld. Er zijn nu een paar processen onderhanden. Bij de procesbeschrijvingen worden standaard de procesrisico-oorzaken benoemd en deze worden in de risicomatrix sturingen en controles vastgelegd. Onderdeel hiervan zijn ook de interne beheersmaatregelen vanuit de fraude-risicoanalyse. Fasegewijs wordt er steeds meer procesmatig gecontroleerd en dit zal vooral in 2021 het grootste aandeel zijn 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.

Beheersing effecten coronacrisis voor nu en in de nabije toekomst

We hebben als gevolg van de coronacrisis voor de korte termijn meteen diverse maatregelen genomen om huurders, medewerkers en leveranciers zo goed mogelijk te beschermen. We verwachten voor de lange termijn dat het risico op discontinuïteit van Alwel zeer gering is.

Huurders

Op korte termijn is Alwel financieel gezond en kunnen we de crisis op een goede manier beheersen. De huurinkomsten zijn een vast gegeven. Natuurlijk verwachten we een oplopende huurachterstand, maar omdat de overheid maatregelen neemt om burgers en bedrijven te compenseren en financieel te ondersteunen, zal dit effect naar verwachting beperkt worden. Het achterstandspercentage ligt onder de verwachting zoals deze is opgenomen in de begroting 2020. De wet huurverlaging en de huurbefrozing zijn maatregelen die in 2021 worden doorgevoerd, en deze worden naar verwachting gecompenseerd door een verlaging van de verhuurdersheffing. Zonder compensatie heeft dit een grotere financiële impact.

Alwel levert maatwerk aan huurders en wij betrachten coulance. De druk op de woningmarkt is niet minder geworden en de druk op de sociale voorraad en de middeldure huur neemt alleen maar toe.

Leveranciers

Door de ketensamenwerking te versterken in 2020 realiseren we meer binding met leveranciers. Ook nemen we verantwoordelijkheid richting onze leveranciers en ondersteunen de partners bij de verdeling van het werk.

Goed werkgeverschap

In 2020 is als branche geen gebruik gemaakt van de overheidssteunmaatregelen zoals werktijdverkorting. Alwel zal geen medewerker ontslaan als gevolg van de crisis. Als goed werkgever zorgen we voor ons eigen personeel. Onze kantoren zijn beperkt geopend en we werken zoveel mogelijk vanuit huis. We faciliteren onze medewerkers hier maximaal in.

Het is van groot belang dat ons werk doorgaat en we hebben de protocollen gehanteerd van 'Samen veilig doorwerken in de bouw' van de Rijksoverheid, Bouwend Nederland, Techniek Nederland, Aedes en Woonbond. Hierdoor konden we reguliere reparaties uitvoeren in woningen onder strenge voorwaarden en onze medewerkers en huurders in bescherming nemen.

Continuïteit

Alwel heeft de belangrijkste (financiële) risico's doorgerekend in de beginfase van de coronacrisis. De effecten van de risico's zijn beperkt gebleven.

- Betaalbaarheid, veel huurders maken zich zorgen over het niet kunnen betalen van de huur, omdat ze bang zijn door de coronacrisis met een inkomensval te maken te krijgen.
 - Het effect bij de huurders is uitgebleven en heeft in 2020 niet direct geleid tot hogere achterstanden.
 - De druk op de sociale huurvoorraad neemt alleen maar toe, langere wachttijden.
 - Het betaalrisico is groter geworden bij BOG. Dit heeft geresulteerd in afboekingen.
- Het coronavirus zal ook de huizenmarkt raken en leiden tot een minder harde prijsstijging of zelfs een marktwaardedaling.
 - De druk door de oplopende vraag heeft niet geleid tot een trendbreuk in de marktwaardestijgingen van de afgelopen jaren.
- Het risico dat de vraag naar geld toeneemt (door overheden), waardoor de risico-opslagen en daarmee de rente voor corporaties hoger wordt.
 - De economie wordt gestimuleerd en de rente blijft vooralsnog laag.
- Het risico dat de overheid er langjarig voor kiest de heffing en de belastingdruk hoog te houden of te verhogen.
 - De belastingdruk staat hoog op de agenda en wordt ingezet in het kader van de verkiezingen. De verhuurderheffing is al als middel ingezet om de betaalbaarheid landelijk te beheersen. Kortingen zijn door de overheid toegezegd ter compensatie van de maatregelen huurbevriezing en huurverlaging.

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

In control-verklaring

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

Om verantwoordelijkheid te kunnen dragen, hebben we gedurende het verslagjaar op systematische wijze de beheersingsomgeving, de strategische risico's en de projectrisico's van onze organisatie geanalyseerd en beoordeeld. We hebben daarbij het normenkader gehanteerd dat door de Raad van Commissarissen is goedgekeurd in het controleprotocol en het bijbehorend toetsingskader. We hebben de effectieve werking van de systemen van risicobeheersing en controle beoordeeld.

Alwel heeft in 2020 haar belangrijke processen beschreven en dit vormt daarmee de basis om deze vanuit de tweede lijn te toetsen en continu te verbeteren. Het strategisch risicomanagement is doorgezet voor 2020 met een actualisatie van de risico's op kans en impact, en aanvullende risico's zijn benoemd. Het operationeel risicomanagement wordt verder vormgegeven bij het tactisch management. In het kader van frauderisico zijn de administratieve organisatie en interne beheersing getoetst aan de hand van spookfacturen.

In het kader van de interne beheersing is een management control framework geïnitieerd en een dashboard ontwikkeld waarbij gekeken is naar de strategie van Alwel, de manier van sturen, de onderliggende beleidsstukken en de statuten.

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 Raad van Commissarissen. Zij vragen actief naar de staat van de beheersingsmaatregelen. Ten aanzien van ons risicomanagement geven we daar via de trimesterrapportages inhoud aan. In het management worden de benoemde risico's en getroffen beheersingsmaatregelen besproken en vindt waar nodig bijsturing plaats. Voor een meer uitgebreide uiteenzetting van de beheersingsmaatregelen verwijzen we naar de risicoparagraaf opgenomen in dit bestuursverslag.

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

Op grond van de hierboven beschreven werkzaamheden zijn we van mening dat we in alle redelijkheid kunnen verklaren dat de systemen van interne risicobeheersing en control van Alwel adequaat zijn en in het verslagjaar 2020 hun werking hebben gehad.

Roosendaal, 26 april 2021, 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

2020 was wereldwijd een bewogen jaar. Een jaar waarin Alwel onder de bijzondere omstandigheden van de coronapandemie haar maatschappelijke koers is blijven varen. Daarbij vormden de goede resultaten van de visitatie, die Alwel in 2019 heeft laten uitvoeren, een mooie start. De RvC stelt vast dat met veel creativiteit, energie en doorzettingsvermogen is gewerkt aan de maatschappelijke opgaven en heeft de daarin gemaakte keuzes getoetst.

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

De RvC ziet dat die maatschappelijke opgaven als gevolg van de politieke en maatschappelijke ontwikkelingen steeds verder onder druk zijn komen te staan. Het rapport Opgaven en Middelen onderstreept de disbalans tussen de opgaven en de middelen. Het realiseren van betaalbare nieuwbouw, het onderhoud en de verduurzaming van de woningen en het tempo daarvan, én het behouden en, her en der ook weer verbeteren van leefbaarheid en differentiatie in wijken en buurten zijn in die context grote uitdagingen. Zeker in een tijd, waarin de leefbaarheid extra onder druk is komen te staan, is een buurtcorporatie, die zichtbaar aanwezig is in onze buurten en wijken meer dan ooit van belang. Langjarige en structurele wijkaanpak samen met onze partners is daarbij noodzakelijk. De RvC volgt de ontwikkelingen hierin nauwlettend.

De organisatie heeft in deze uitdagende tijd haar veerkracht laten zien. Er zijn zowel in de klantdienstverlening als in de manier van werken en contacten leggen creatieve oplossingen gevonden, die in een aantal gevallen zelfs tot verbetering van werkwijzen hebben geleid. De RvC is blij dat ook de kansen die deze pandemie, naast het verdriet en de problematiek, heeft geboden zijn opgepakt en benut. De RvC is gedurende deze hele periode helder en frequent geïnformeerd over de (on)mogelijkheden in de voortgang van de werkzaamheden.

De context voor corporaties verandert en dat vraagt om een meer gestructureerde blik op de toekomst. De RvC meent dat met de gemaakte keuzes goed wordt ingespeeld op de maatschappelijke en politieke ontwikkelingen. Hierbij wordt de samenwerking met huurders, gemeenten, zorg-/welzijnsorganisaties en andere belanghebbenden steeds belangrijker.

De coronapandemie en de impact hiervan op Alwel had de bijzondere aandacht van de RvC alsook de complexgewijze verkoop van woningen in Etten-Leur, de investeringsbeslissingen ten behoeve van de realisatie van nieuwbouw, het groot onderhoud en de verduurzaming in de drie steden, de transitie van de Onderhoudsdienst, het risicomangement, de nieuwe Governancecode 2020, de rapportage van het onderzoek naar de opgaven en middelen en de casus Vestia.

De RvC van Alwel bestaat uit zeven personen. Onderstaand zijn de taak en werkwijze van de RvC nader beschreven evenals de wijze waarop hieraan in 2020 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.

In 2020 is de nieuwe Governancecode woningcorporaties gepubliceerd. De RvC heeft op basis van een analyse van alle wijzigingen en aanscherpingen tussen de code van 2015 en 2020 de code opnieuw doorleefd en het effect op het besturen en toezichthouden op Alwel besproken.

De nieuwe Governancecode is ook aanleiding geweest om een gezamenlijke visie van bestuur en RvC op besturen en toezichthouden en op opdrachtgeverschap en beleid van aanbestedingen in een

samenhangend document te formuleren. Deze visies zijn door RvC en RvB uitgebreid besproken en aangescherpt en zijn vervolgens begin 2021 vastgesteld.

De statuten vormen, samen met alle governance documenten, de basis voor de organisatie en het toezicht. De aan de governance structuur ten grondslag liggende documenten zijn geactualiseerd terug te vinden op de website van Alwel.

De governance structuur 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 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 rapportage structuur ten grondslag liggen.

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

Er hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van 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 tweemaandelijks vergaderingscyclus. Daarnaast neemt de RvC ook kennis van de verdere bedrijfsvoering via themabesprekingen met de MT-leden en overige medewerkers en de jaarlijkse 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 2020, die digitaal en onder externe begeleiding heeft plaatsgevonden, is teruggeblikt en vooruitgeblikt.

Terugblik op 2020

2020 was een bijzondere tijd om met drie nieuwe leden binnen de RvC te werken aan teamvorming. Om elkaar beter te leren kennen en scherpte te ontwikkelen is groepsproces belangrijk. In die context zijn de live ontmoetingen en gesprekken aan tafel wel gemist. Er is extra aandacht besteed aan het inwerkprogramma voor de nieuwe leden, waarbij aanvullend op het standaard inwerkprogramma is gewerkt met een systeem van buddy's om de nieuwe leden sneller wegwijs te maken. Dit buddysysteem heeft goed gewerkt. De nieuwe leden hebben zich Alwel snel eigen gemaakt.

Met de vernieuwing van de RvC is een mooie diversiteit en dynamiek binnen de RvC tot stand gebracht. Dit draagt bij aan een goed functionerend toezicht. Hier zijn zowel RvC als RvB zeer positief over.

Gelet op de bijzondere omstandigheden waarin RvB en RvC hebben gewerkt kan worden vastgesteld dat het maximale is gedaan en bereikt. Vrijwel alle aandachtspunten uit de vorige zelfevaluatie zijn opgepakt in de loop van 2020. Er is gewerkt aan de uitwerking van onderdelen in de Governancecode.

Vooruitblik naar 2021

Met de ervaring van 2020 ligt er een stevig fundament waarop de RvC in 2021 kan doorgroeien. Aandachtspunten voor de RvC voor 2021 zijn: de bevordering van de inhoudelijke discussies, elkaar scherp houden en feedback geven en het vooroverleg benutten om thema's en onderwerpen te agenderen. Tot slot kent het rooster van aftreden een uitdaging qua spreiding in de tijd en dit zal eveneens onderwerp van gesprek zijn.

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 2020 gewijd aan een tweetal onderwerpen:

- **Scenarioplanning**
De wereld waarin we opereren is bijzonder complex en continu in verandering. Scenarioplanning is een methode die onzekerheden als uitgangspunt neemt en schetst voorstellingen van de toekomst in plaats van voorspellingen. Scenario's schetsen een context waar toekomstig beleid op in moet kunnen spelen.
- **Digitalisering**
De ontwikkelingen op het gebied van digitalisering en informatietechnologie gaan razendsnel. In dat kader is Alwel bezig met het opstellen van een I(informatiserings)-Visie voor de komende jaren. Bij dit onderwerp zijn gezamenlijk de droombeelden opgehaald op basis waarvan de doelen en resultaten in de I-Visie verder zijn geconcretiseerd.

Toezietskader en besluitvorming

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

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 tweemaandelijke vergadercyclus met een eigen RvC-voorvergadering. De reguliere RvC van Alwel heeft in 2020 zes keer vergaderd en de volgende besluiten genomen:

- de governance-inrichting van Alwel, waaronder:
 - de benoeming van de heer M. Cornelis en mevrouw I.K.L. de Jong tot lid van de auditcommissie per 1 januari 2020. De heer Cornelis vervult vanaf 1 maart 2020 de rol van voorzitter van de auditcommissie
 - de benoeming van de heer E. de Bruijn tot vicevoorzitter van de RvC per 1 maart 2020
 - de benoeming van mevrouw K. Timmermans als contactpersoon vanuit de RvC richting de OR per 1 januari 2020
 - de honorering per 1 januari 2021 van de RvC
- vaststelling van het verslag van de zelfevaluatie van de RvC over 2019
- de hoofdlijnen van het remuneratierapport 2019 en de prestatieafspraken van de RvB 2020
- de beoordeling over 2020 en de honorering voor 2021 van de RvB
- de extra tijdsbesteding voor het waarnemend voorzitterschap van Aedes door bestuurder A.J. van de Ven – de Jong
- de jaarrekening 2019 van Alwel is vastgesteld en er is goedkeuring verleend aan het bestuursverslag 2019 van Alwel
- het verlenen van decharge aan het bestuur over het gevoerde beleid over het boekjaar 2019
- vaststelling van de bestuurlijke reactie van Alwel op het visitatierapport 2015 t/m 2018
- er is goedkeuring verleend aan:
 - de jaarrekeningen 2019 van de deelnemingen
 - de bedrijfsbegroting 2021 van Alwel, bestaande uit jaarplan, begroting en meerjarenprognose en de (meerjaren)begroting 2021 van Alwel Diensten B.V.
 - de ontbinding van deelneming Woningstichting Roosendaal in het kader van optimalisatie van de BV-structuur
 - de portefeuillestrategie Alwel 2021 – 2035
 - de statutaire directie van Stichting Alwel tot de uitoefening van stemrecht door het bestuur ten behoeve van de verkoop van woningen van Alwel Diensten B.V.
 - een aantal (voorgenomen) bestuursbesluiten, te weten
 - investeringsvoorstellen:
 - project Het Withof in Etten-Leur (realisatie 45 sociale huurwoningen en de verkoop van een perceel ten behoeve van de ontwikkeling van circa 40 koopappartementen)
 - nieuwbouw 75 huurwoningen Van 't Hoffstraat in Etten-Leur
 - nieuwbouw 160 huurwoningen en 40 koopwoningen St. Josephwijk in Roosendaal
 - Groot Onderhoud 564 woningen Langdonk in Roosendaal
 - Groot Onderhoud 48 portiekwoningen Westrand in Roosendaal
 - Tijdelijke woningen Flaviadonk in Roosendaal
 - Nieuwbouw 24 huurappartementen Jacobus Vosstraat in Roosendaal
 - Verduurzaming 215 woningen Middellaan in Breda

In 2020 is een aparte sessie gewijd aan de portefeuillestrategie van Alwel. Deze sessie is als zeer positief ervaren.

Auditcommissie

De auditcommissie werd in 2020 gevormd door de heer M. Cornelis, mevrouw I.K.L. de Jong en de heer S. Walsma (laatstgenoemde tot einde zittingstermijn c.q. tot 1 maart 2020). Mevrouw De Jong was sinds medio 2019 aan de auditcommissie toegevoegd als deelnemer om continuïteit als gevolg van einde zittingstermijnen te waarborgen. Per 1 januari 2020 is haar benoeming tot lid van de auditcommissie geformaliseerd. De heer Cornelis vervult vanaf 1 maart 2020 de voorzittersrol van de auditcommissie.

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

- de managementletter 2019 en 2020
- (voortgang) treasuryjaarplan 2020
- de managementrapportages: de laatste van 2019 en de eerste twee trimesters van 2020
- het intern controleplan van Alwel
- de ontbinding van deelneming Woningstichting Roosendaal in het kader van optimalisatie van de BV-structuur
- de jaarrekening 2019 van de TI en de jaarrekeningen 2019 van de deelnemingen
- het auditplan 2020 Deloitte
- de bedrijfsbegroting 2021

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 audit van het klachtenonderhoud
- het nieuw financieel kader Aw en WSW
- het strategisch programma van het WSW en de effecten hiervan voor Alwel
- Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2020
- de toezichtbrief 2020 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw)
- brief WSW borgingsplafond Alwel
- brief Aw over bevindingen thematisch toezicht verbindingen

Remuneratiecommissie

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

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

- de beloning en arbeidsvoorwaarden van de RvB
- de totstandkoming van de prestatieafspraken 2020 van de RvB
- de bespreking van de voortgang hiervan en de beoordeling van de RvB over 2020
- de voorbereiding van de zelfevaluatie van de RvC
- de tijdelijke inzet van bestuurder A.J. van de Ven – de Jong als waarnemend voorzitter van Aedes en de inzet van bestuurder K.M.A. van Dongen als voorzitter van de Aedes Adviescommissie Vestia

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 5 PE-punten te worden behaald. Indien in een kalenderjaar meer PE-punten worden behaald dan de geldende PE-norm, kunnen de overige punten meegenomen worden naar het volgend jaar tot een maximum van de PE-norm die dan geldt.

Naast de individuele PE wordt door de RvC jaarlijks ook in collectief verband gewerkt aan PE. In 2020 is deze collectieve PE gewijd aan scenarioplanning in de vorm van een workshop.

Voor 2020 hebben de toezichthouders van Alwel het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam toezichthouder	Aantal behaalde PE-punten in 2019 (exclusief meegenomen PE-punten 2018)	Aantal behaalde PE-punten in 2020 (exclusief mee te nemen PE-punten 2019)
De heer H. Bouteibi	-	10
De heer E. de Bruijn	7	10
De heer M.C. Cornelis	-	6
Mevrouw I.K.L. de Jong	56	18,5
De heer G.J. Lokerse	15	13
Mevrouw K. Timmermans	7	13
Mevrouw R. Zwart	-	25

Accountant, huurdersorganisaties en Ondernemingsraad

Accountant

De controle van de jaarrekening 2019 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, 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. Door de omstandigheden van de coronapandemie konden fysieke ontmoetingen helaas nauwelijks plaatsvinden.

Daarnaast zijn de commissarissen op voordracht van de huurders op de hoogte gebleven van de onderwerpen van de huurdersorganisaties door het (digitaal) bijwonen van de vergaderingen, dan wel door middel van vergaderverslagen. Op deze wijze hebben zij met name het overleg kunnen volgen over het jaarplan 2020 van Alwel, de huurverhoging 2020, huurverlaging en huurbevroezing, de voortgang op de meerwaarde inzet en de specifieke projecten per vestiging.

Het doet de RvC goed te zien dat de huurdersorganisaties in dit bijzondere jaar hun werk hebben kunnen voortzetten en eigenaarschap hebben getoond bij het inzetten van de fusiegelden. Dat wordt als erg waardevol ervaren.

De RvB heeft ieder kwartaal een overleg met de voorzitters van de huurdersorganisaties waar overkoepelende onderwerpen besproken worden. De RvB koppelt hierover via de voortgangsverslagen terug naar de RvC.

Op deze wijze heeft de RvC het overleg kunnen volgen over onder meer de stand van zaken coronacrisis, de voortgang van de fusiemeerwaarde, de huurverhoging 2020, de portefeuillestrategie, de Omgangscode bij renovatie en herstructurering, de geschillenregeling, de stand van zaken van een gezamenlijke samenwerkingsovereenkomst, het jaarplan en begroting 2021, het ontwikkeltraject met betrekking tot het Dagelijks Onderhoud en de stand van zaken criminaliteit en woonfraude in het woningbezit van Alwel.

Ondernemingsraad

De RvC heeft uit zijn midden één commissaris, mevrouw K. Timmermans, aangewezen die als contactpersoon namens de RvC richting de OR fungeert. Daarnaast vindt tweemaal per jaar een overleg plaats tussen (een afvaardiging van) de RvC en de OR. 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 corona en de daaraan gerelateerde zaken, de samenwerking tussen RvC en OR, het proces van de nieuwe integriteitscode en de rol van de OR daarin, hoe de achterban binnen de organisatie blijvend wordt betrokken bij het werk van de OR, het OR jaarplan 2020 en door hen gevolgde opleidingen. Tevens is kennis genomen van de instemmingsaanvragen aan de OR over onder meer het beoordelings- en beloningsbeleid, het ontwikkelings- en opleidingsbeleid, de mobiliteitsregeling en de thuiswerkvergoeding- en faciliteiten.

Het bestuur heeft de RvC steeds op de hoogte gehouden van de overleggen die zij met de OR in 2020 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 de stand van zaken van de transitie van de onderhoudsdienst, de conclusies van de enquête beoordelen en belonen, de collectieve bonus 2020, het jaarverslag 2019 van de OR, de evaluatie van de doorverwijzingsregeling en de bedrijfsbegroting 2021.

Samenstelling

Begin 2020 heeft er op basis van het aftreedrooster flinke vernieuwing binnen de RvC plaatsgevonden. Er zijn drie nieuwe leden gestart die nadrukkelijk zijn geworven op basis van beschikbare kwaliteiten en competenties en een juiste mix daarin, waarmee de RvC als totaal krachtiger is geworden. De nieuwe RvC is divers samengesteld en heeft op alle vlakken voldoende expertise in huis.

Per 1 januari 2020 zijn benoemd tot commissaris voor een periode van vier jaar de heren M. Cornelis en H. Bouteibi met respectievelijk het financieel-economisch profiel en het maatschappelijk profiel. Per 1 maart 2020 is benoemd tot commissaris voor een periode van vier jaar mevrouw R. Zwart met het profiel wonen. De heer S. Walsma heeft per 1 maart 2020 in verband met het bereiken van de maximale zittingstermijn zijn functie als vicevoorzitter van de RvC en voorzitter van de auditcommissie beëindigd. De heer E. de Bruijn is vanaf 1 maart 2020 benoemd als vicevoorzitter van de RvC.

De samenstelling van de RvC per 31 december 2020 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. E. de Bruijn	Vicevoorzitter RvC / voorzitter remuneratie-commissie	Volkshuisvestelijk/ Bestuur en overheid Geen nevenbetrekkingen	10-07-2014 (AlleeWonen)	01-07-2022 (2 ^e termijn)	Strategisch adviseur
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 TecqGroep

Mevrouw drs. I.K.L. de Jong MRE	Lid RvC / lid auditcommissie	Vastgoed en gebiedsontwikkeling/ bedrijfsleven Nevenfuncties: Lid RvC De Woonmensen Lid RvC GGZ Altrecht tot 01-10-2020 Klein commissariaat: SADC (Schiphol Area Development Corporation tot 31-12-2020) en UFA (United Fish Auctions) Lid Investment Committee ARC Fund vanaf 15-05-2020 Lid RvT Haarlemmermeermuseum	01-08-2018 (Alwel)	01-08-2022 (1 ^e termijn)	Algemeen directeur Timpaan Hoofddorp en bestuurder Stichting Timpaan
De heer G.J. Lokerse RA	Voorzitter RvC / lid remuneratiecommissie	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	01-02-2015 (WEL)	01-02-2023 (2 ^e termijn)	Directeur VB Zorg
Mevrouw K. Timmermans	Lid RvC	Wonen, zorg, welzijn/ Organisatiekunde en management Nevenfuncties: Vicevoorzitter RvT Stichting Schakelring tot 01-06-2020	01-02-2015 (WEL)	01-02-2023 (2 ^e termijn)	Regiomanager coöperatie DELA
Mevrouw drs. Ing. R. Zwart	Lid RvC	Wonen Nevenfuncties: Voorzitter bestuur Coöperatieve Vereniging Buurstroom (onbezoldigd)	01-03-2020 (Alwel)	01-03-2024 (1 ^e termijn)	Programmamanager Duurzaamheid Stichting De Alliantie

Profielschets en beloning

Uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is dat de RvC uit generalisten bestaat die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. Voor een integrale besluitvorming moet een bepaald aantal deskundigheden aanwezig zijn, te weten deskundigheid op volkshuisvestelijk gebied, financieel-economisch gebied, governance, risk en compliance, deskundigheid op het gebied van investeringsprojecten en gebiedsontwikkeling, 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 voldoet aan de WNT en blijft binnen de door de VTW gestelde beroepsregel bezoldiging commissarissen. De totale beloning in 2020 bedroeg € 121.350,-. De vergoeding voor de voorzitter bedroeg € 24.150,- per jaar. Voor de leden bedroeg de vergoeding € 16.200,- per jaar.

Het jaarlijkse beoordelingsgesprek van de RvB met de remuneratiecommissie heeft plaatsgevonden, waarbij de prestatieafspraken 2020, 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, 26 april 2021, getekend conform origineel,

De heer G.J. Lokerse

voorzitter Raad van Commissarissen

1. Het profiel van Alwel

1.1 Onze opgave, missie en doelen

Doen, durven en denken

We hebben ons in 2020 gefocust op het uitvoeren van projecten en ideeën die al op stapel stonden, zoals het realiseren van de fusiemeerwaarde, het op stoom houden van de duurzaamheidsaanpak, het vormgeven van een modern onderhoudsbeleid, het optimaliseren van bestaande processen en het meer gebruik maken van bestaande regelgeving voor meer differentiatie in wijken.

We tonen daarbij lef om 'gewoon aan de slag' te gaan en vormen ook een visie op een aantal voor ons belangrijke thema's. Verduurzaming (waarin corporaties een voortrekkersrol hebben), differentiatie van wijken en buurten, en het evenwichtig bedienen van inkomensgroepen vragen om slim denkwerk én om innovatie en uitproberen. Onze omgeving vraagt het van ons en we hebben er de mensen en middelen voor.

We staan als buurtcorporatie middenin de samenleving, zien wat er om ons heen gebeurt, spelen daar samen met onze maatschappelijke partners op in en betrekken onze huurders intensief bij de besluiten die we nemen. We zijn en blijven steeds actief om samen met huurders en onze partners op zoek te gaan naar de antwoorden op complexe vraagstukken en dilemma's.

Er staat onverminderd druk op de woningmarkt. Al onze doelgroepen (primair, secundair en lage middeninkomens) hebben moeite om betaalbare woonruimte te vinden. De opgave om betaalbare nieuwbouw te realiseren blijft groot. De haalbaarheid van de investeringen staat echter onder druk, want de prijzen van grondkosten, bouw- en onderhoudskosten stijgen.

Zorg- en veiligheidsissues in onze woningen nemen helaas nog steeds toe en we constateren een instroom van steeds meer kwetsbare bewoners in onze wijken. Dit vergroot het risico van verminderde draagkracht van buurten met concentraties huurwoningen.

Missie

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

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

Onze doelen

De basis voor de dingen die we als Alwel doen, zijn de missie en de strategische doelen uit ons ondernemingsplan 2018+. Het gaat ons de komende jaren hierom:

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

Vanaf hoofdstuk 2 beschrijven we hoe we in 2020 aan onze doelen gewerkt hebben op basis van het jaarplan 2020.

1.2 Ontwikkelingen in de lokale markt

In totaal telt Alwel ruim 22.000 (zelfstandige) woningen, 24.000 wooneenheden (inclusief studentenwoningen en zorgwoningen) en ruim 26.000 verhuureenheden (inclusief al het andere vastgoed). Breda kent wat meer gestapelde woningen, waar Etten-Leur en Roosendaal meer eengezinswoningen kennen. In alle drie de steden hebben we een transformatieopgave.

Breda en Etten-Leur kennen tot 2035 een flinke groei, Roosendaal een beperkte groei. 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 in Roosendaal willen we met 500 woningen doorgroeien.

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).

De betaalbaarheid voor de doelgroep van beleid is in onze steden toegenomen als gevolg van het voeren van een gematigd (streef)huurbeleid.

Door extramuralisering neemt huisvesting van kwetsbare huishoudens toe.

In alle drie de steden werken we met actuele prestatieafspraken waaraan we continu met huurders en gemeenten constructief werken.

Op complexniveau werken we in alle drie de gemeentes met talrijke bewonerscommissies samen ter stimulering van de cohesie in onze woongebouwen.

De krapte op de woningmarkt wordt groter. Dat zien we duidelijk in de woonruimteverdeling. Er is een dalende trend in het aanbod van woningen op Klik voor Wonen, de wachttijd voor een woning loopt op en het aantal unieke woningzoekenden stijgt.

Onze vrijkomende woningen bieden we aan via Klik voor Wonen.

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal
Aantal woningen	8.124	4.977	9.066	22.167
Aantal verhuureenheden	9.836	5.499	10.672	26.007
Eengezinswoningen	35%	64%	56%	50%
Appartementen	65%	36%	44%	50%

1.3 Ontwikkelingen in de maatschappij en de woningmarkt

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

Wat we constateren:

- De druk op de woningmarkt wordt groter. De wachttijden lopen op, starters kunnen de markt niet op en voor de middeninkomens is er amper aanbod of het aanbod is te duur. Er zijn te weinig oplossingen aan de onderkant van de woningmarkt, waardoor spoedzoekers in de knel komen. Er is onvoldoende doorstroming, omdat mensen met iets meer inkomen geen betaalbare koopwoning kunnen verwerven en dus niet verhuizen uit hun huurwoning.
- De druk op de wijken wordt ook groter. In onze aandachtswijken staat leefbaarheid onder druk als gevolg van een te grote concentratie kwetsbare huurders. In de toestroom zien we dat ook niet verbeteren. Dat vraagt enerzijds om veel meer differentiatie op stedelijk niveau en anderzijds om een gestructureerdere en langjarige wijkaanpak. We zijn blij dat landelijke en lokale overheid hier weer meer oog voor hebben en dat er zowel in de middelen als in de aanpak positieve ontwikkelingen zijn.
- Criminaliteit, woonfraude en ondermijning blijft een thema dat voortdurend aandacht vraagt.

- De overheid toont zich niet altijd even consistent. Enerzijds zien we een minister en kabinet die op basis van landelijk onderzoek erkennen dat corporaties op langere termijn te weinig middelen hebben voor alle benodigde investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en wijkaanpak. Aan de andere kant zien we een Tweede Kamer die aanstuurt op een onnodige huurbevrozing en politiek bedrijft met de middelen van de woningcorporatie.
- Op het gebied van verduurzaming wordt zichtbaar dat alternatieven voor gas niet woonlastenneutraal zijn (of worden, op afzienbare termijn). Dat leidt bij gemeenten tot het inzicht dat particulieren de komende jaren geen stappen gaan maken. Daarmee is op lokaal niveau de warmtetransitie grotendeels afhankelijk van de stappen die woningcorporaties zetten.
- Op het gebied van wonen en zorg is duidelijk geworden dat er tussenvormen nodig zijn tussen het zelfstandig wonen en het verpleeghuis. Dat geldt ook voor andere vormen van zelfstandig en intramuraal wonen. We gaan de eerste stappen zetten voor die tussenvormen.

1.4 Samenwerking met stakeholders

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

Met gemeenten en huurdersverenigingen werken we op basis van prestatieafspraken. Elke vestiging werkt met een jaarschijf waarin de gezamenlijk afgesproken activiteiten op de drie locaties zijn vastgelegd. Deze jaarschijven en wijkvisies vormen de basis voor de richting van de samenwerking in de wijken en buurten.

In Breda is overeenstemming bereikt over een addendum op de prestatieafspraken waarin de doelportefeuille wordt benoemd. Er zijn afspraken gemaakt over de groei van de sociale voorraad. Vooral het aantal betaalbare en bereikbare woningen neemt toe en de goedkope voorraad kan wat dalen.

De gemeente Breda is gestart met een verbeteraanpak voor kwetsbare wijken. Vanuit een rijksprogramma voor 15 gemeentes in Nederland is een aanzet gedaan tot Verbeter Breda. Doel hiervan is de leefbaarheid en veiligheid in wijken te verbeteren en de kansengelijkheid voor bewoners van die wijken te vergroten. Concreet wordt ingezet op meer differentiatie van het woningaanbod en meer perspectief bieden voor jongeren.

In Etten-Leur verloopt de samenwerking met de Huurdersbelangenvereniging en de gemeente Etten-Leur goed. De afspraken zijn in 2020 gemonitord en regelmatig besproken. De meeste prestatieafspraken zijn ondanks de coronacrisis toch behaald. Veel afspraken zijn niet per se aan een jaar gebonden en lopen daarmee door naar 2021. De prestatieafspraken voor 2021 zijn in december getekend.

In Roosendaal werken we aan de nieuwe woonagenda voor de komende jaren. Hieruit vloeit het Woonconvenant tussen de gemeente, de Huurdersadviesraad en Alwel voort. Op basis daarvan volgen de jaarlijkse prestatieafspraken. Voor 2021 worden die van 2020 voortgezet.

In 2021 geven we een nieuwe vorm aan ons stakeholdersbeleid voor de komende jaren.

Huurders zaten opnieuw aan het stuur om de verdere besteding van de fusiebudgetten in te zetten. Ze maakten mooie en weloverwogen keuzes voor energiecoaches, led-verlichting en zonnepanelen. Het budget vanuit de fusiemeerwaarde van € 12 miljoen kent tot en met 2022 een voorlopige invulling van ongeveer € 8,7 miljoen.

1.5 Betaalbaarheid en huurverhoging

Al jaren geven we aan betaalbaarheid de hoogste prioriteit. Daarom houden we de huurprijzen zo laag mogelijk.

Dit jaar vonden we het lastig om de jaarlijkse huurverhoging door te voeren. We realiseerden ons dat er best wat huurders zijn die te maken zouden krijgen met minder inkomsten door de coronacrisis. We hebben daarom voor maatwerkoplossingen gezorgd voor deze groep huurders. Het gaat om afspraken rondom betalingsregelingen voor de huurbetaling en om uitstel van de huurbetaling.

In 2020 hebben we in alle drie de steden een inflatievolgende huurverhoging doorgevoerd van 2,6% voor alle woningen. De afgelopen jaren hebben we de huurprijzen ook alleen aan de inflatie aangepast.

Omdat we onze woningen ook willen onderhouden en verbeteren, is het nodig om de huurprijzen te verhogen, maar onze huurverhoging is een stuk lager dan wat wettelijk mogelijk was (tussen de 5,1% en 6,6%). Over de hoogte van de huurverhoging voeren we ieder jaar vooraf overleg met de huurdersverenigingen. We hanteren in principe een inflatievolgend huurprijsbeleid en zorgen ervoor dat onze sociale woningen zoveel mogelijk worden bewoond door degenen die dat echt nodig hebben.

We kunnen concluderen dat de betaalbaarheid voor de doelgroep van beleid opnieuw is vooruitgegaan. Ons huurbeleid van de afgelopen jaren heeft hiertoe bijgedragen. Echter blijft het betaalrisico (dat is het risico dat men de huur niet kan betalen) van vooral de allerlaagste inkomens hoog.

1.6 Verhuureenheden per 31 december 2020

Deze cijfers zijn exclusief garages, winkels en kantoren.

Breda

	Woningen	Kamers onzelfstandige eenheden	Overige (inclusief woningen in verzorgingshuizen)	Totaal
In exploitatie	8.124	490	87	8.701

	Woningen	Kamers onzelfstandige eenheden	Overige (inclusief woningen in verzorgingshuizen)	Totaal
Nieuwbouw	18	0	0	18
Terugkoop	16	0	0	16
Verkoop	-12	0	0	-12
Overig	1	-4	0	-3

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2020 op € 562,96. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 72,47%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 663,40. Van alle woningen had 80% een huurprijs die lager ligt dan deze aftoppingsgrens en dit percentage behoort daarmee tot de betaalbare voorraad.

Etten-Leur

	Woningen	Kamers onzelfstandige eenheden	Overige (inclusief woningen in verzorgingshuizen)	Totaal
In exploitatie	4.983	12	336	5.331

	Woningen	Kamers onzelfstandige eenheden	Overige (inclusief woningen in verzorgingshuizen)	Totaal
Nieuwbouw	25	0	0	25
Terugkoop	0	0	0	0
Verkoop	-136	0	0	-136
Overig	0	-1	4	3

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2020 op € 592,37. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 72,49%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 663,40. Van alle woningen had 75% een huurprijs die lager ligt dan deze aftoppingsgrens en dit percentage behoort daarmee tot de betaalbare voorraad.

Roosendaal

	Woningen	Kamers onzelfstandige eenheden	Overige (inclusief woningen in verzorgingshuizen)	Totaal
In exploitatie	9.066	6	407	9.479

	Woningen	Kamers onzelfstandige eenheden	Overige (inclusief woningen in verzorgingshuizen)	Totaal
Nieuwbouw	0	0	0	0
Terugkoop	1	0	0	1
Verkoop	-15	0	0	-15
Overig	28	0	-86	-58

De gemiddelde huurprijs van de woningen lag in 2020 op € 566,07. Het percentage gemiddelde huur van de maximale huur is 73,83%. De aftoppingsgrens voor de huurtoeslag bedroeg € 663,40. Van alle woningen had 77% een huurprijs die lager ligt dan deze aftoppingsgrens en dit percentage behoort daarmee tot de betaalbare voorraad.

1.7 Fusiemeerwaarde

Tijdens het fuseren in 2018 tussen AlleeWonen en WEL hebben we met onze drie huurdersverenigingen afspraken gemaakt over de besteding van de financiële meerwaarde die de fusie ons oplevert. Elke huurdersvereniging heeft tot en met 2022 € 4,- miljoen te besteden.

In Breda ligt de focus op de bouw van ongeveer 30 kleine, betaalbare huurwoningen. Ook zijn er plannen voor duurzaamheidsingrepen die direct effect hebben op de betaalbaarheid.

In Etten-Leur gaat het om de onderwerpen woonlastenaanpak (inzet maatwerkadviseur en inleg in maatwerkfonds), serviceonderhoud, extra dienstverlening in verband met reparatieverzoeken, duurzaamheidsingrepen en een regionale time-out voorziening voor mensen die tijdelijk niet zelfstandig kunnen wonen of acuut tijdelijke huisvesting nodig hebben. Dit laatste onderwerp wordt samen met Breda en Roosendaal opgepakt.

In Roosendaal gaat het om het beschikbaar stellen van ledlampen, duurzaamheidsingrepen, woonlastenaanpak door inleg in een maatwerkfonds en periodiek klein onderhoud voor alle woningen waarbij ook de sociale situatie wordt gescand.

Tot nu toe is € 2,1 miljoen van de beschikbare € 12 miljoen daadwerkelijk besteed. Door de coronacrisis lopen een aantal zaken (onder andere uitvoering serviceonderhoud en nieuwbouwproject Breda) vertraging op. Hierover zijn nadere afspraken gemaakt met de huurdersverenigingen.

2. We hebben genoeg geschikte woningen voor onze huurders

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

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

2.1 Woonruimteverdeling

Gemiddelde wachttijd bij acceptatie in jaren

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Alwel
Op inschrijfduur	7,9	9,8	6,7	7,6
Verhuring via loting/eerste reageerder	1,5	2,3	1,3	1,6

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

Gemiddelde zoektijd bij acceptatie in jaren exclusief bemiddelingen

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Alwel
Op inschrijfduur	2,4	2,0	1,6	2,0

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

Toewijzingen aan primaire inkomens in aantal verhuringen

		Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal
Goedkoop	= < € 432,51	82	37	205	324
Betaalbaar 1-2 p hh	>€ 432,51 en =<€ 619,01	299	100	230	629
Betaalbaar 3+p hh	>€ 619,01 en =<€ 663,40	24	34	53	111
Bereikbaar	>€ 663,40 en =<€ 734,14	2	3	5	10
Vrije sector	> € 734,14	1	1	1	3
		408*	175	494	1.077

(bron: Jaarverslag Klik voor Wonen Alwel 2020)

Alwel verhuurde via Klik voor Kamers 163 studenteneenheden, allemaal aan huishoudens met een primair inkomen.

Toewijzingen aan secundaire inkomens in aantal verhuringen

		Breda	Etten-Leur	Roosendaal	Totaal
Goedkoop	= < € 432,51	7	1	3	11
Betaalbaar 1-2 p hh	>€ 432,51 en =<€ 619,01	54	12	17	83
Betaalbaar 3+p hh	>€ 619,01 en =<€ 663,40	13	5	25	43
Bereikbaar	>€ 663,40 en =<€ 734,14	98	54	43	195
Vrije sector	> € 734,14	1	7	10	18
		173	79*	98	350

*Totaal is inclusief Drimmelen en Moerdijk

Ook op het aantal verhuringen heeft de coronacrisis invloed gehad. We hebben met name in het tweede kwartaal van 2020 minder woningen verhuurd dan normaal, wat zich in het derde kwartaal wel enigszins hersteld heeft, maar niet volledig.

Bijzondere doelgroepen

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

2.2 Matchen van vraag en aanbod

Portefeuillestrategie Alwel 2021-2035

Op basis van de woningmarktonderzoeken van RIGO/InFact en de provinciale prognose van 2020 heeft Alwel bepaald hoe de woningvoorraad er in 2035 uit moet zien. 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 (€ 619,01, prijspeil 2020). Daarnaast blijkt uit de onderzoeken dat de middeninkomens nog toenemen. Reden voor Alwel om ook voor deze doelgroep woningen beschikbaar te maken, met een maximale huurprijs van € 1.000,-.

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 nulredekwiliteit, 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.

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

De Alliantie Breda

In Breda kennen we een jarenlange samenwerking op het gebied van prestatieafspraken tussen de huurdersorganisatie, de gemeente, Alwel, WonenBredburg en Laurentius. Ook in 2020 verliep deze samenwerking naar wens. In de prestatieafspraken voor de periode 2019-2022 zijn de belangrijkste speerpunten: betaalbaarheid van wonen, versnelling van de bouwopgave, vormgeven van de energietransitie en wijkveiligheid.

In de Alliantie is sinds 2019 ook een hoofdstuk veiligheid opgenomen. We hebben ervaren dat onze huurders en wij steeds meer last hebben van overlast en criminele activiteiten. Ook zijn we in het kader van Verbeter Breda gestart om vraagstukken in wijken en buurten veel meer gezamenlijk aan te pakken. Ook als corporaties willen we de stap zetten om meer met elkaar af te stemmen.

Prestatieafspraken Etten-Leur

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

In aansluiting hierop zijn de afspraken in de jaarschijf 2020 verder uitgewerkt. De belangrijkste speerpunten hierbij zijn: (versnelde) nieuwbouw, betaalbaarheid/huurprijs, bijzondere doelgroepen, wonen en zorg, en verduurzaming.

Alle afspraken zijn in een constructief overleg tussen gemeente, huurdersorganisatie en Alwel tot stand gekomen. Elk trimester wordt door de partijen een voortgangsrapportage gemaakt om de nakoming van de afspraken te monitoren en waar nodig bij te sturen.

Woonagenda en Woonconvenant Roosendaal

In het kader van de prestatieafspraken in de Woonagenda en het Woonconvenant brengen de huurdersorganisatie, de gemeente en Alwel elk jaar een jaarschijf uit waarin concrete werkzaamheden en activiteiten benoemd worden op de gebieden organisatie, samenwerking, wonen, zorg, welzijn, vitale wijken en vitale dorpen. De focus ligt op het behouden van voldoende betaalbare voorraad, de ketenaanpak op armoedebestrijding, de aanpak van verwarde personen, het bedienen van de doelgroep ouderen en het versterken van de vitaliteit en kracht van de Roosendaalse wijken en dorpen. Accenten voor de toekomst zijn transformatie van de woningvoorraad (minder grote eengezinswoningen, meer kleine appartementen) en vormgeven van de energietransitie, leefbare wijken en buurten en het vaststellen van de zorgbehoefte in relatie tot wonen.

In 2020 zou de Woonagenda herijkt worden (wel voortbordurend op eerdere gemaakte afspraken), maar dit heeft vanwege de coronacrisis vertraging opgelopen. We hebben echter volop input geleverd voor de Woonagenda en ook gesproken met de gemeenteraad en het college, waarbij we onze zienswijze op huurprijsbeleid, differentiatie, woningvoorraad en streefhuurbeleid kenbaar hebben gemaakt. De Woonagenda wordt naar verwachting in het eerste half jaar van 2021 vastgesteld.

2.3 Aanbod voor lage middeninkomens

We zijn van mening dat naast de lage inkomens de andere in de knel zittende doelgroepen beter bediend moeten worden. Alwel is er voor die mensen die niet zelfstandig slagen op de woningmarkt en daar horen ook woningen met een huur tussen € 720,- en € 1.000,- bij. Daar waar de markt het niet

oppakt, willen en kunnen we een actieve rol spelen om mensen met een middeninkomen een woning te bieden, waarbij vooral de vraag in Breda het hoogst is. Dit doen we ook om voor meer differentiatie in wijken of woongebouwen te zorgen.

Een andere, zeker niet minder belangrijke, reden om een aanbod voor middeninkomens te creëren is dat we ervoor willen zorgen dat buurten en woongebouwen een minder eentonige samenstelling krijgen. 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.

Woningzoekenden met een middeninkomen komen in aanmerking voor een sociale huurwoning met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen, maar de woningzoekenden met een secundair inkomen hebben voorrang op deze doelgroep. Door deze voorrangsregeling zien we dat niet veel middeninkomens instromen als daar niet direct op gestuurd wordt.

2.4 Nieuwe woningen bouwen

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

We werken aan onze voorraad woningen, zodat we nu en in de toekomst zo goed mogelijk voldoen aan de vraag naar betaalbare woningen. We leveren in 2020 65 nieuwe woningen op en bereiden nieuwbouw van 803 woningen tot 2024 voor.

We hebben 43 nieuwe woningen opgeleverd in 2020. Het is niet gelukt om 20 tijdelijke woningen te realiseren in Etten-Leur, dat hopen we in 2021 alsnog te doen. Daarnaast was de oplevering van twee woningen in Roosendaal vertraagd van december 2020 naar februari 2021.

In totaal zijn 822 huurwoningen gerealiseerd, in aanbouw of in ontwikkeling tot 2024 (inclusief tijdelijke woningen en 53 woningen vervangende nieuwbouw St Josephwijk). Onze doelstelling van 803 woningen is haalbaar, maar veel hangt de komende jaren af van factoren waar we maar beperkt invloed op hebben zoals ruimtelijke ordeningstrajecten.

Nieuwbouw Breda

Naam project	Aantal woningen	Doelstelling 2020	Huurniveau	Aantal opgeleverd 2020
Bouwerijen deelplan 4 en 5	18 / grootte 105 m ²	Opleveren 18 grondgebonden huizen.	€ 640,-	18
Totaal	18			18

De volgende nieuwbouw hebben we in 2020 in voorbereiding genomen:

Naam project	Aantal woningen	Doelstelling 2020	Huurniveau	Fase
Meidoornstraat	24 appartementen	Het appartementen-complex nemen we turnkey over.	n.t.b.	Het bestemmingsplan is definitief en de kerk is gesloopt. In december is de bouw gestart en we verwachten de woningen in 2022 op te leveren.
Stationslaan	60 appartementen	Realiseren appartementen-	n.t.b.	We hebben afspraken kunnen maken met de

		complex op locatie oude Harley-winkel.		gemeente over het plan en het proces. We hopen in 2022 te starten met de bouw en de woningen eind 2023 op te leveren.
Uitoord	12 appartementen	Het appartementen-complex nemen we turnkey over.	n.t.b.	We verhuren dit nieuwbouwcomplex in samenwerking met de Stichting vASStgoed. Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden. We verwachten begin 2022 te starten met de bouw en de woningen eind 2022 op te leveren.
Totaal	96			

Verder maken we plannen voor 57 extra tijdelijke nieuwbouwwoningen. We weten nog niet waar die komen te staan. Ook onderzoeken we de mogelijkheid om weer in nieuwbouwwoningen in het midden-huursegment te investeren.

Nieuwbouw Etten-Leur

Naam project	Aantal woningen	Doelstelling 2020	Huurniveau	Aantal opgeleverd 2020
De Streek fase 4	25: 12 grootte 95 m ² en 13 grootte 110 m ²	Bouw 25 grondgebonden huizen.	€ 651,- € 720,-	25
Tijdelijke woningen	20	Realiseren 20 tijdelijke woningen.	Ca. € 500	0
Totaal	45			25

Voor de 20 tijdelijke woningen in Etten-Leur hebben we in 2020 geen afspraken kunnen maken met de gemeente. We hopen deze woningen in 2021 te realiseren.

De volgende nieuwbouw hebben we in 2020 in voorbereiding genomen:

Naam project	Aantal woningen	Doelstelling 2020	Huurniveau	Fase
Het Withof	45 appartementen	Vorbereiden van de bouw van 45 appartementen op de locatie van het Withof.	n.t.b.	We werken nu aan de omgevingsvergunning. Daarnaast wordt de aanleg van de infra voorbereid. We verwachten eind 2021 met de bouw te starten. De verwachte oplevering is dan begin 2023.
Van 't Hoffstraat	75 huizen (waarvan 70 appartementen en 5	We realiseren op deze locatie nieuwbouw.	n.t.b.	Sloop van 36 woningen gevolgd door nieuwbouw. De aanbesteding loopt. We verwachten de bestaande woningen in

	grondgebonden woningen)			het tweede kwartaal van 2021 te slopen en dan eind 2021 met de bouw te starten. De verwachte oplevering is begin 2023.
Kompas	43 appartementen	We nemen de grond bouw- en woonrijp over van de gemeente, naar verwachting in het derde kwartaal van 2020.	n.t.b.	Het bestemmingsplan is definitief. In december hebben we de grond overgenomen van de gemeente. Daarnaast is het project aanbesteed. We verwachten in het tweede kwartaal 2021 te starten met de bouw en de woningen eind 2022 op te leveren.
Stationsplein	75 appartementen	75 appartementen op basis van een prijsvraag: vier aannemers geselecteerd en alle vier hebben ze een aanbieding gedaan.	n.t.b.	Het project loopt volgens planning. De (grotendeels circulaire) sloop is ver afgerond. We verwachten begin april 2021 te starten met de bouw en de woningen vervolgens in het tweede kwartaal 2022 op te leveren.
Kloostervelden	44 appartementen	Ontwikkeling Withofferrein: 44 sociale huurapparte- menten op de andere twee velden wordt door een aannemer koop en huur weggezet.	n.t.b.	Het bestemmingsplan is vastgesteld. De verwachte start bouw is eind 2021 en de verwachte oplevering is begin 2023.
Totaal	282			

Nieuwbouw Roosendaal

Naam project	Aantal woningen	Doelstelling 2020	Huurniveau	Aantal opgeleverd 2020
Lichtpuntje	2	Oplevering 2 woningen.		0
Totaal	2			0

Voor de twee woningen van Het Lichtpuntje wachtten we aan het eind van dit verslagjaar nog op de nutsaansluiting. Deze woningen zijn formeel in februari 2021 opgeleverd.

De volgende nieuwbouw hebben we in 2020 in voorbereiding genomen:

Naam project	Aantal woningen	Doelstelling 2020	Huurniveau	Fase
Josephwijk	200 appartementen en	Sloop van 229 woningen en		De anterieure overeenkomst met de

	grondgebonden woningen	vervangende nieuwbouw van 86 woningen (huur en koop) en 114 huurappartementen		gemeente is getekend. We werken nu aan de bestemmingsplanwijziging en de voorbereiding van de aanbesteding. Het project wordt gerealiseerd in vier fases vanaf 2022 tot 2025-2026. We verwachten met de sloop van fase 1 te starten in het eerste kwartaal van 2022.
Jac. Vosstraat	26 appartementen	Appartementen- complex op oude KwikFit-locatie.		De grond is gesaneerd. In 2021 wordt de bestemmingsplanproce- dure doorlopen en wordt het project aanbesteed. De verwachte start bouw is vervolgens in 2022 en de oplevering in 2023.
Molenstraat 4-6	11 appartementen	Verbouwing kantoor naar 11 appartementen.		Verbouwing van kantoor naar 11 appartementen. Het plan is verder uitgewerkt en de omgevingsvergunning is aangevraagd bij de gemeente. We verwachten in april te starten met de bouw en deze uiterlijk eind 2021 af te ronden.
Flaviadonk	40	Nieuwbouw i.k.v. doorstroming op een oude schoollocatie.		We bouwen 30 studio's van 28 m ² GBO voor 1-2- persoonshuishoudens en 10 tweekamerwoningen van 35 m ² GBO voor éénoudergezinnen. In 2020 hebben we afspraken met de gemeente gemaakt over de overname van deze locatie.
Totaal	277			

2.5 Woningen aankopen

Uit onze portefeuillestrategie blijkt dat we te weinig betaalbare voorraad hebben in Breda. Daarom kopen we daar 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 40 woningen. We hebben 17 woningen weer in de verhuur opgenomen en zes woningen hebben we doorverkocht met Koopgarant. De afspraak om dergelijke woningen in de verhuur te brengen en niet door te verkopen in Koopgarant is alleen in Breda van toepassing, en dan alleen in bepaalde wijken. De overige teruggekochte woningen hebben we verkocht.

2.6 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	12	Totaal aantal verkopen 22 6 doorverkopen in Koopgarant en 12 verkopen uit mutatie/ zittende huurder. 4 eenheden zijn uit Koopgarant regulier (zonder korting) doorverkocht.
Etten-Leur	18	Totaal aantal verkopen 15: waarvan 7 doorverkopen uit Koopgarant en een doorverkoop van Koopstart. 8 verkopen uit mutatie/zittende huurder. Daarnaast zijn 8 koopgoedkoop-contracten afgekocht in Etten-Leur en 6 koopgoedkoop bij Alwel Diensten B.V.
Roosendaal	29	Totaal aantal verkopen 23: waarvan 9 doorverkopen uit Koopgarant en 14 mutatie verkopen/huurder.
Alwel diensten	125	Verkoop duurdere eenheden (aantal 129), daarnaast zijn koopgoedkoop-contracten afgekocht.

Vanwege de grote vraag naar betaalbare huurwoningen in Breda, Etten-Leur en Roosendaal verkopen we zeer beperkt uit ons bestaand bezit. De woningen die we verkopen zijn afkomstig uit complexen waar we nog minimaal bezit hebben en daarom het uitpondscenario doorzetten tot het gehele complex verkocht is, huurders krijgen in deze complexen ook de kans om te kopen. We verkochten daarom in alle steden 34 eenheden uit mutatie/ zittende huurder die we daadwerkelijk in eigendom hebben overgedragen. Dit staat los van de aan- en verkoop van reguliere Koopgarant-woningen.

Eind 2019 besloten we om in Etten-Leur de dure huur boven € 1.000,- te verkopen. In 2020 hebben we daadwerkelijk 207 eenheden (woningen, parkeerplaatsen, gemeenschappelijke ruimtes en commerciële ruimtes) verkocht en overgedragen aan een belegger.

3. We hebben duurzame woningen die goed zijn onderhouden

Goed onderhoud betekent voor ons dat we streven naar woningen die energiezuinig en duurzaam zijn. Natuurlijk voldoet ons onderhoud ook aan de normen voor veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid. Het duurzaamheidsdenken zit steeds meer in ons DNA.

We investeren in onderhoud en maken onze woningen duurzaam en toekomstbestendig. Als maatschappelijke organisatie voelen we ons medeverantwoordelijk om bij te dragen aan de klimaatdoelstellingen. Vanuit de overheid zijn er afspraken gemaakt dat in 2050 de woningvoorraad van Nederlandse woningcorporaties CO₂-neutraal moet zijn: een ambitieus plan.

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

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

3.1 Duurzaamheidsambitie

Om de CO₂-uitstoot van ons bezit te verminderen, verduurzamen we jaarlijks 500 woningen. Hiervoor hebben we na een intensief selectietraject twee vaste ketenpartners geselecteerd met wie we de komende vijf jaar de verduurzamingsopgave gaan oppakken.

Verduurzamen doen we in ieder geval als we onderhoud uitvoeren. Dat doen we 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 de opwek van warmte in het huis geen CO₂ wordt geproduceerd.

De programmalijs duurzame mutatie vloeit voort uit de beleidsdoelstelling verduurzamen warmtevraag van de woningen. Zoveel mogelijk kookfuncties worden geëlektrificeerd daar waar deze nu nog op aardgas zijn aangesloten. 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.

We hebben een voorstel voorbereid voor beleid ten aanzien van de warmtepropositie aan bewoners bij een individuele aansluiting op een warmtenet. Dit moet vervolgens gaan gelden tot de invoering van de nieuwe Warmtewet per 1 januari 2022.

In het vierde kwartaal zijn onze 'parttime wereldverbeteraars' van start gegaan. Dit is een groep van ongeveer 20 enthousiaste medewerkers die de kopgroep vormen die het denken in termen van duurzaamheid gaan verspreiden binnen onze organisatie.

3.2 Energie-index

In 2020 verbeterde de gemiddelde energie-index (EI) van Alwel nauwelijks, terwijl het gemiddelde in Nederland bleef dalen (de daling was wel minder sterk dan in voorgaande jaren). In 2020 was de

gemiddelde EI van Alwel met een score van 1,53 dan ook hoger dan het Nederlandse gemiddelde van 1,50. Ook in Noord-Brabant zette de daling door en kwam het gemiddelde in 2020 uit op 1,48.

De komende jaren hebben we plannen om jaarlijks gemiddeld meer dan 600 woningen te verduurzamen. De verwachting is dan ook dat de energetische prestaties van onze woningen de komende jaren verder verbeteren en dat we de 'achterstand' weer kunnen inlopen.

3.3 Projecten

De coronacrisis heeft impact gehad op de voorbereiding en uitvoering van projecten. Desondanks hebben we in Breda 303 woningen in uitvoering en zijn projecten in voorbereiding voor de aansluiting op de stadsverwarming (door sluiting van de warmtering in Breda). In Etten-Leur kiezen we voor een wijkaanpak in de Grient. In Roosendaal gaat het om een wijkaanpak in Langdonk.

We werken aan de uitvoering van ons plan van aanpak voor duurzaamheid en circulariteit. Hierin hebben we samenwerking gezocht met de programmamanager binnen Lente om dit verder uit te werken.

We experimenteren met twee duurzaamheidsfeedbacksystemen op bewonersgedrag (energiecoach en slimme meter systeem). Dit heeft vanwege de coronacrisis een tijdje stilgelegd.

In Etten-Leur schalen we in 2021 op vanwege een rijksuitkering in het kader van de RREW. Ook in Roosendaal en Breda heeft de gemeente een RREW-uitkering gekregen, waardoor ook huurders daar gebruik kunnen gaan maken van het aanbod van gemeenten om inwoners te helpen met kleine energiebesparende maatregelen in hun woning. Momenteel zijn we in Lente-verband bezig om de verschillende energieconcepten verder door te ontwikkelen en hier een voorlichtingstraject aan te koppelen.

Bij 50% van de mutaties elektrificeren we de kookfunctie. Dit is in 2020 bij 250 woningen bij mutatie gedaan. In 23 woningen is of wordt de gasaansluiting volledig verwijderd.

Breda

Doelstelling	Status
51 woningen Princenhage	Opgeleverd
164 woningen IJpelaar	Opgeleverd
139 woningen Linie	In uitvoering
52 woningen Aardrijk	In voorbereiding
215 woningen Middellaan	In voorbereiding
39 woningen Klaverweide	In voorbereiding
38 woningen Vuchtstraat	In voorbereiding
61 woningen Dieststraat/Nijverheidssingel	In voorbereiding
54 woningen Balienhoek	In voorbereiding

Etten-Leur

Doelstelling	Status
134 De Grient	In voorbereiding
69 HAT-complexen	In voorbereiding
27 Rodebach/Ruusbroeckstraat	In voorbereiding
56 A.M. de Jongstraat/Kapelstraat	In voorbereiding

Roosendaal

Doelstelling	Status
577 woningen Langdonk	In voorbereiding
48 woningen Westrand	In voorbereiding
6 woningen Laan van België	In voorbereiding
28 woningen Pater Damiaanstraat	In voorbereiding

We hebben 215 woningen in 2020 opgeleverd. 139 woningen zijn in uitvoering. In totaal zijn bij 1.404 woningen duurzaamheidsingrepen in voorbereiding.

3.4 Onderhoud en renovatie

Er is een overlap tussen de tabellen uit deze paragraaf en de tabellen uit paragraaf 3.3. Dat komt omdat we per project kijken of we tijdens het uitvoeren van groot onderhoud/renovatie ook een verduurzamingslag kunnen maken.

Breda

Naam project	Aantal	Labelstap	Status
Princenhage	51	van D/C naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 51 grondgebonden woningen. Dit project is opgeleverd.
Groot onderhoud IJpelaarflats	164	van D naar A	De flats Risaliet, Buitenust, Voorburg en Donjon in IJpelaar zijn opgeleverd en aangesloten op het warmtenet van Ennatuurlijk. Daarnaast zijn ook maar liefst 640 zonnepanelen op de daken gelegd.
Opgeleverd:	215		
In uitvoering:			
Renovatie Liniekwartier Zuid	139	van E/D naar B	Uitvoeren van groot onderhoud, verduurzaming en gasloos-maken van zowel grondgebonden woningen als portiekflats in Linie. Kwalitatieve meerderheid voor het project is binnen. De leegstaande woningen (17) zijn al opgeleverd en in september 2020 zijn we gestart met de bewoonde woningen. De woningen worden op basis van de huidige planning rond de zomer van 2021 opgeleverd. We hebben verder de opdracht voor de aansluiting op de stadsverwarming verstrekt aan Ennatuurlijk.
In voorbereiding:			
Aardrijk	52		Dit is na Moerwijkzicht het volgende appartementencomplex dat we individueel op het warmtenet gaan aansluiten. Daarnaast nemen we isolerende maatregelen en plaatsen we zonnepanelen. We hebben de kwalitatieve meerderheid behaald. De aanbesteding is afgerond en we verwachten eind van het eerste kwartaal 2021 te starten.

Middellaan	215	van E naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 215 appartementen door middel van aansluiting op het warmtenetwerk van Ennatuurlijk. We zijn begonnen met het participatietraject en de aanbesteding verwachten we in april 2021 af te ronden. Uit het flora en fauna-onderzoek blijkt dat vanwege vleermuizen de start van de uitvoering uitgesteld moet worden naar oktober 2021.
VvE Klaverweide	39 (48)	van E naar A	Verduurzaming van de galerijflat met 48 woningen. Alwel heeft 39 van deze woningen in bezit, de overige 9 woningen zijn in particulier bezit. Na een uitgebreide technische en financiële haalbaarheidsstudie is, in overleg met de VvE, besloten om hier geen grootonderhoud project van te maken. De focus zal komen te liggen op het elektrificeren van de kookfunctie waardoor het gehele complex gasloos kan worden gemaakt. Dit betekent dat het project van de grootonderhoud-lijst gaat.
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. Eerste verkenning opgestart en verdere voorbereiding volgt in 2021.
Dieststraat/Nijverheidssingel	61		Eerste verkenning opgestart. Verdere voorbereiding volgt in 2021.
Balienhoek	54		Uitgebreide scenarioverkenning heeft plaatsgevonden uiteenlopend van sloop/nieuwbouw tot en met groot onderhoud met verduurzaming. Besluitvorming volgt in het tweede kwartaal van 2021.

Etten-Leur

Naam project	Aantal	Labelstap	Status
Opgeleverd:	0		
In voorbereiding:			
De Grient	134	van C naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 59 grondgebonden woningen in De Grient fase 1 (Dasseburcht, Wildbaan en Hazeleger). De participatie is opgestart, wel enigszins aangepast vanwege corona. We hopen rond oktober 2021 te starten met de werkzaamheden. De Grient fase 2 zal hier op volgen.

HAT-complexen	69		Eerste verkenning opgestart. Verdere voorbereiding volgt in 2021.
Rodebach/Ruusbroeckstraat	27		Eerste verkenning opgestart. Verdere voorbereiding volgt in 2021.
A.M. de Jongstraat/Kapelstraat	56		Eerste verkenning opgestart. Verdere voorbereiding volgt in 2021.

Roosendaal

Naam project	Aantal	Labelstap	Status
Opgeleverd:	0		
In voorbereiding:			
Langdonk	564	naar label A	Renovatie en verduurzamen van 564 grondgebonden woningen in de wijk Langdonk in de periode 2021-2024. We zijn gestart met het participatietraject. De gesprekken verlopen goed. Medio 2021 wordt gestart met de werkzaamheden van fase 1 (181 woningen).
Groot onderhoud Westrand 305	48	van D/C naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van twee complexen aan de Burgemeester Freijterslaan en Jan Vermeerlaan (48 portiekflats). De participatieaanpak wordt momenteel bepaald. We verwachten in mei 2021 te starten met de werkzaamheden.
Pater Damiaanstraat	28	van D/C naar A	Uitvoeren van groot onderhoud en verduurzaming van 28 grondgebonden woningen in Westrand. In het vierde kwartaal 2020 zijn de bewoners benaderd en is vervolgens formeel 70% meerderheid opgehaald. We verwachten na de zomer 2021 met de werkzaamheden te starten.
Woningen Laan van België 57-67	6	n.t.b.	Vorbereiding noodzakelijk groot onderhoud (metselwerk) en verduurzaming. Verdere uitwerking volgt in 2021.

We hebben in 2020 bij 23 complexen bij geplande schilderbeurten het enkel glas vervangen voor dubbel glas. Het gaat in totaal om 710 woningen.

3.5 Ontwikkelingen onderhoudsdienst

We ontwikkelen een modern onderhoudsbeleid en dat heeft impact op de manier waarop we ons onderhoud uitvoeren. Het proces reparatieonderhoud gaan we voor alle drie de vestigingen uniform uitvoeren waarmee we de klanttevredenheid verbeteren.

In de loop van 2021 voeren we standaard reparatieonderhoud en mutatiwerkzaamheden bij aansluitende verhuur op alle vestigingen in eigen beheer uit. Renovaties van badkamers, keukens, toiletten en overige mutatiwerkzaamheden worden uitgevoerd door onze onderhoudspartners/aannemers.

Voor onze vestiging in Breda, waar we het dagelijkse onderhoud voorheen volledig hadden uitbesteed, betekent dit dat we gaan werken met een eigen onderhoudsdienst van ongeveer 8 vakmannen. Door ook in Breda een eigen onderhoudsdienst op te zetten, staan we hier meer in verbinding met de medewerkers van de gebiedsteams en komen we zelf achter de voordeur van onze huurders.

Ons Klant Contact Centrum en de reparatielijn voegen we samen tot één allround team. Hiermee zorgen we ervoor dat de huurder met alle klantvragen terecht kan op één afdeling, zonder tussenschakels.

4. We vragen huren die huurders kunnen betalen

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

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

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

4.1 Effectief huurbeleid

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

Inflatievolgende huurverhoging

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

We voeren langjarig een inflatievolgende huurverhoging voor ons totale DAEB-bezit. In 2020 hebben we dit doorgevoerd met het inflatiepercentage 2,6% voor al onze woningen.

Aftoppen van de huren per huurcategorie

Om het aantal benodigde woningen volgens de prestatieafspraken te houden of behalen, toppen we per huurcategorie de huren af. We hebben van de 1.626 mutatiewoningen 29% afgetopt.

Maatwerk op huurbeleid

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

We zijn per 1 januari 2020 met een pilot in Hoge Vucht in Breda gestart. In deze wijk is sprake van een sterke concentratie van mensen met lagere inkomens. In deze pilot passen we de huurprijzen en spelregels woonruimteverdeling aan om meer differentiatie in de wijk te krijgen.

We hebben de huurprijzen niet meer afgetopt, hebben gelijke kansen voor de middeninkomens ingevoerd en hebben maatwerk in twee wooncomplexen toegepast: de secundaire doelgroep heeft evenveel kans gekregen als de primaire en we hebben instroom mogelijk gemaakt voor jongeren met een doorstroomcontract van maximaal vijf jaar.

De doelstelling om meer gedifferentieerde inkomensgroepen voor Hoge Vucht aan te trekken is behaald.

Toewijzingen	2019	2020
Primaire doelgroep	59 (71%)	38 (49%)
Secundaire doelgroep	23 (28%)	31 (40%)
Middeninkomens	1 (1%)	2 (2%)
Hoge inkomens	0 (0%)	7 (9%)

Waar voorheen 71% aan de primaire doelgroep werd toegewezen, 28% aan de secundaire doelgroep en 1% aan de middeninkomens, is in de eerste helft van 2020 respectievelijk 49%, 40% en 2% aan deze doelgroepen toegewezen. Waar voorheen 0% werd toegewezen aan hogere inkomens is dit nu 9%.

4.2 Voorkomen en oplossen van huurachterstanden met brede woonlastenaanpak

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

Huurachterstanden

Door een intensieve aanpak proberen we huurachterstanden te voorkomen. In 2020 hebben we maximaal maatwerk verleend aan huurders die door de huidige coronacrisis (tijdelijk) in de problemen zijn geraakt.

In 2020 hebben we het project 'Vroeg erop af' rondom vroegsignalering, waaraan we in Breda al deelnamen, uitgebreid naar de andere gemeenten. We werken hierbij samen met de gemeente, maatschappelijk werk, energiebedrijven, zorgverzekeringen en de regionale belastingsamenwerking. Doel is om zo vroeg mogelijk schulden bij bewoners op te sporen en er samen voor te zorgen dat deze niet onnodig ver oplopen. We zitten kort op de achterstanden en benaderen de bewoners (na een aanmaning) persoonlijk. We bieden betalingsregelingen aan, schakelen budgetcoaches in en verwijzen naar schuldhulpverlening. Wanneer we bij de bewoner thuis signaleren dat hij in de knel dreigt te komen, gaan we ook aan de slag. Ook zetten we in Breda en Etten-Leur instrumenten in rondom budgetcoaching, samen met de gemeente en maatschappelijke partners.

Ook voor 2020 stelden we ons ten doel de huurachterstanden voor zittende huurders terug te brengen en dat doel is behaald:

	2020	2019
Breda	0,8%	1%
Etten-Leur	0,63%	0,76%
Roosendaal	0,9%	1,03%

De totale huurachterstand (zittende en vertrokken huurders) bedraagt eind december 1,46% (2019: 1,7%). Dit is lager dan begroot (1,5%). De effecten en betalingsproblemen van huurders in relatie tot de coronacrisis lijken voornamelijk minder groot te zijn dan waar we in eerste instantie bang voor waren.

Huisuitzettingen

We streven naar zo min mogelijk huisuitzettingen door betalingsachterstanden. In het geval van het kweken van hennep (of andere criminele activiteiten) hanteren we een zero tolerance beleid. Aantal huisuitzettingen in 2020:

	Breda	Etten-Leur	Roosendaal
Huur	0	1	6
Huur en overlast	1	1	2
Huur en woonfraude	0	0	0
Totaal	1	2	8

Het aantal aanzeggingen ontruimingen die een relatie heeft met huurachterstand is in alle vestigingen gedaald. Vanwege de coronacrisis hebben we beduidend minder huishoudens ontruimd dan voorgaande jaren. In 2019 bedroeg het totaal van de huisuitzettingen: Breda 7, Etten-Leur 5 en Roosendaal 23.

Overlast

We merken dat we steeds vaker van doen hebben met complexe overlastsituaties. Niet altijd is de zorg hiervoor toereikend of weigert de huurder zorg of hulp te aanvaarden. Als verhuurder hebben we dan nog maar één mogelijkheid en dat is om de rechter te vragen de huurovereenkomst te ontbinden.

We vinden dat we zeker een belangrijke rol hebben in het huisvesten van kwetsbare mensen, waaronder personen met verward gedrag. We vinden echter ook dat we bij overlast het belang van de omwonenden moeten afwegen tegen het belang van huisvesting van mensen met een gedragsprobleem.

Woonfraude en veiligheid

Woonfraude en ondermijnende criminaliteit is een thema dat helaas voorkomt in onze woningen. Steeds vaker constateren we dat onze woningen worden misbruikt voor activiteiten zoals hennepcultuur, drugshandel, 'safe house', prostitutie en andere criminele activiteiten: het aantal casussen in alle drie de steden stijgt. In sommige wijken gaat het best goed, maar er zijn zeker ook aandachtsgebieden in met name Breda en Roosendaal.

Onder leiding van onze projectleider woonfraude en veiligheid is de aandacht binnen en buiten onze organisatie voor woonfraude en (criminele) ondermijning toegenomen en krijgt het thema een structureel karakter. We zijn 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.

Het aanpakken van woonfraude gerelateerde zaken heeft onze prioriteit. Om leefbare en veilige wijken en buurten te behouden, en voor de veiligheid van onze medewerkers te kunnen zorgen, moeten we prioriteit geven aan het bestrijden van het onrechtmatig gebruik van onze woningen. Het beleid dat we daarop in 2020 ontwikkeld hebben, implementeren we in 2021.

We hebben in 2020 convenanten gegevensuitwisseling met de gemeenten opgesteld. In Etten-Leur is deze inmiddels ondertekend en voor Roosendaal staat dit gepland voor het voorjaar van 2021. In deze convenanten hebben we gegevensuitwisseling vastgelegd tussen partijen met als doel woonfraude integraal aan te kunnen pakken.

Ook intern zitten we niet stil. We hebben een workshop ondermijning georganiseerd voor corporaties en gemeenten en er heeft een Alwellunch plaatsgevonden over de uitgevoerde veiligheidsanalyses voor Roosendaal en Etten-Leur. We hebben een gastcollege gegeven bij Avans Hogeschool en er is een webinar over de veilige buurt georganiseerd voor externen.

We vallen op met onze aanpak. Ook huurders geven aan blij te zijn dat we dit probleem structureel aanpakken.

5. We zijn zichtbaar in straten, buurten en wijken

Onze aanwezigheid en zichtbaarheid in de wijken vinden onze huurders en partners belangrijk. We werken in Breda, Etten-Leur en Roosendaal vanuit onze vestigingen en wijklocaties van sociaal beheerders. Daardoor zijn we lokaal aanspreekbaar.

De problemen achter de voordeur vragen zorg en aandacht van ons en van onze partners in de wijk. We moeten goed blijven samenwerken aan fijn wonen in onze buurten en wijken. We willen het aantal overlastgevende situaties op basis van criminele woonfraude in de komende jaren halveren.

We experimenteren met intakegesprekken en gaan – door meer differentiatie van instroom – eenzijdige samenstelling van buurten en wooncomplexen tegen. We voeren daar waar mogelijk kennismakingsgesprekken. We zien dat er een bredere sturing moet komen op én minder instroom in kwetsbare buurten én meer aanbod in niet kwetsbare buurten.

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.

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 buurtvisies zijn vastgesteld. We beschouwen deze visies als levendige documenten, aan te passen aan de dagelijkse praktijk. We delen de visies met de gemeente en de corporaties Laurentius en WonenBredburg om tot een gezamenlijke wijkagenda komen.

Etten-Leur

In totaal is er voor 12 wijken een visie opgesteld die we gebruiken om de sturing op onze wijkopgave te vergroten. In 2020 hebben we deze wijkvisies aangevuld met gegevens uit de veiligheidsmonitor om kwalitatief een slag te slaan in onze cijfers. Daarnaast geeft dit ook aan hoe onze bewoners hun wijk ervaren en komt dat terug in onze wijkvisies.

We hebben een wijkvisie met de gemeente gedeeld. Op basis van deze wijkvisie is een nieuwe afspraak voor 2021 gemaakt, verankerd in de prestatieafspraken om te komen tot een gezamenlijke wijkaanpak voor één à twee specifiek (nog) te benoemen wijken.

Roosendaal

We werken in Roosendaal aan de hand van actuele wijkvisies. De wijkvisies van Kroeven, Langdonk, Kalsdonk en Westrand, die we twee jaar geleden hebben opgesteld, zijn eind 2020 geactualiseerd. De overige wijken staan voor 2021 gepland.

5.2 Werken vanuit de wijk

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

Breda

In Breda zijn we op 12 plekken in de wijken vertegenwoordigd. Dat kan in de vorm van een sociaal beheerderskantoor zijn of een gezamenlijk wijkkantoor met andere partijen.

Etten-Leur

We beoogden door de inzet van sociaal beheerders en 2 extra fte vakmannen voor het serviceonderhoud (vanuit de fusiemeerwaarde, zie ook paragraaf 1.7) het aantal medewerkers dat bewonerscontacten in de wijken heeft te vergroten. Hiermee zijn we meer aanwezig in de wijk, verbeteren we de dienstverlening en pikken we signalen van bewoners sneller op. Door de coronacrisis hebben we het gestarte serviceonderhoud helaas stil moeten zetten, maar zodra de mogelijkheid er weer is, gaan we verder met dit traject.

Roosendaal

In Roosendaal werken we vanuit verschillende locaties in de wijken en buurten, zoals wijk- en buurthuizen, ontmoetingsruimten en andere logische plaatsen waar bewoners samenkomen. We zijn met de inzet van sociaal beheerders en 2 extra fte vakmannen voor het serviceonderhoud zichtbaarder in de wijken.

5.3 Zeggenschap en participatie van bewoners

We zoeken actief de samenwerking met bewoners en partners in de wijken op buurt-, straat- of complexniveau. We stimuleren en faciliteren bewonersinitiatieven. We doen dit onder andere door het beschikbaar stellen van buurtbudgetten. Voor de ontwikkeling van ons beleid, de uitvoering van projecten en het dagelijks beheer van de woningen vinden we het van groot belang om bewoners daarbij te betrekken.

Breda

De gemeente en corporaties in Breda werken steeds meer wijkgericht samen en hebben de ambitie om in de minder krachtige wijken tot integrale aanpakken te komen. De focus ligt hierbij vooral op leefbaarheid (schoon, heel en veilig) en participatie, omdat daar de directe invloed van de gemeente en corporaties ligt. Samen investeren gemeente en corporaties hierin € 1,0 miljoen per jaar. De corporaties doen dit vanuit het leefbaarheidsbudget. De gemeente vanuit de uitvoeringsaanpak 'Een plus op kwetsbare wijken en vroegsignaleringswijken 2019-2022'.

2020 was een bijzonder jaar. Door de coronacrisis konden veel geplande bewonersbijeenkomsten en activiteiten (in de ontmoetingsruimten, inloopspreekuren, opruimdagen, participatieactiviteiten) niet doorgaan. Toch hebben bewoners wel degelijk in 2020 ook geparticipeerd in diverse projecten. Vaak ook digitaal.

Voorbeelden van bewonersparticipatie zijn het Achterhamplein dat een transformatie heeft ondergaan in samenwerking met bewoners. In een aantal complexen is een 'liftkoffie' geïntroduceerd, en het Pukplein en de Pluktuin zijn geopend in Linie.

Etten-Leur

Participatie geven we ook vorm tijdens het voorbereiden van groot onderhoud. We betrekken bewoners in een vroeg stadium en maken samen met hen de plannen concreet, zoals gebeurd is bij het onderhoudsproject Grient fase 1. Hier hebben we samen met bewoners gekeken naar de mogelijkheden van renovatie en hen ook actief bevraagd hoe zij hierin staan. Dit traject hebben we samen opgepakt met de HBV en dit verloopt goed.

Op onze nieuwbouwlocatie Kompas zijn we in gesprek met stichting Woonkompas om hier goede huisvesting te kunnen bieden voor jongeren met een beperking in het autistisch spectrum. Gezamenlijk kijken we naar plattegronden en woonomgeving, zodat dit voor beide partijen passend is.

Roosendaal

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

In Westrand participeren bewoners in gesprekken over de op stapel staande onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden aan de Jan Vermeerlaan, Burgemeester Freijterslaan en Pater Damiaanstraat.

5.4 Huurdersverenigingen

We hebben met de drie overkoepelende huurdersverenigingen in 2020 onder andere gesproken over de begroting, jaarplannen, duurzaamheid en diverse actuele ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied. In december heeft via Teams een gezamenlijke bijeenkomst plaatsgevonden over de huurverhoging 2021. Een terugkerend onderwerp in alle overleggen vanaf maart was het coronavirus en de grote maatschappelijke gevolgen daarvan.

Verder hebben in 2020 drie voorzittersoverleggen plaatsgevonden waarbij onder andere de volgende onderwerpen aan de orde zijn gekomen: corona, voortgang fusieafspraken, huurverhoging 2020 en 2021, duurzaamheid, criminaliteit en woonfraude in woningbezit Alwel, actualiteiten met betrekking tot de volkshuisvesting, proces begroting en jaarplan 2021, nieuwe Stedelijke Omgangscodes bij renovatie en herstructurering, portefeuillestrategie en ontwikkeltraject Dagelijks Onderhoud.

Aan alle drie de huurdersverenigingen is in 2020 over het volgende onderwerp een vooradviesaanvraag en adviesaanvraag verstuurd: huuraanpassing 2020 en een vooradviesaanvraag huuraanpassing 2021. Naar de Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda (CHAB) zijn eveneens adviesaanvragen gestuurd inzake de Stedelijke Omgangscodes en de aansluiting van woningcorporatie Thuisvester bij de Stedelijke Geschillencommissie Breda. Naar de Huurdersadviesraad Roosendaal (HAR) is nog een instemmingsverzoek gestuurd inzake de Stedelijke Omgangscodes.

Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda

De CHAB is de overkoepelende huurdersbelangenvereniging voor alle huurders van woningen van Alwel vestiging Breda. De CHAB bestaat uit het bestuur en de VerenigingsRaad (VR). De VR vertegenwoordigt zo'n 20 actieve huurdersbelangencommissies.

Net zoals in 2019 trad ook in 2020 één nieuw lid toe tot het bestuur van de CHAB. Het bestuur telt nu vijf leden. Het bestuur van de CHAB participeert in het bestuurlijk overleg met de gemeente en de drie Bredase corporaties.

In 2020 vonden vanwege het coronavirus slechts vier reguliere vergaderingen tussen de CHAB en Alwel plaats. Ook woonden de bestuursleden van de CHAB diverse informatieve bijeenkomsten bij. Veel bijeenkomsten werden digitaal gehouden.

In de bijeenkomsten is onder andere gesproken over de strategie van Alwel, de coronamaatregelen, het jaarplan van Alwel, de inzet van het fusiebudget (het bouwen van houtbouwoningen en het aanbrengen van led-verlichting in algemene ruimtes), duurzaamheid, de pilot Sturen op instroom huurders Hoge Vucht, de Stedelijke Omgangscodes Breda, de aansluiting van Thuisvester bij de Stedelijke Geschillencommissie, Klik voor Wonen, de KWH-cijfers, de wijkvisies, de nieuwbouw-, onderhouds- en renovatieprojecten en de rol van de sociaal projectleider, het asbestbeleid, de brandveiligheid, de toegangssystemen/het tag-systeem, de scootmobielruimtes, het proces afrekening servicekosten, de nieuwe Warmtewet en het Crisispunt.

Huurdersbelangenvereniging Etten-Leur

Huurdersbelangenvereniging Etten-Leur (HBV Etten-Leur) bestaat uit de Huurdersraad en een aantal taakvrijwilligers, en is het overkoepelende orgaan voor 19 actieve bewonerscommissies van Alwel in

Etten-Leur. De Huurdersraad houdt zich bezig met inhoudelijk (advies)werk. Ook verzorgt de raad het inhoudelijke overleg met de corporatie en eventueel andere instanties zoals de gemeente. De raad informeert, raadpleegt, adviseert en ondersteunt de bewonerscommissies en huurders, geeft adviezen aan Alwel, de gemeente en (indien nodig) andere instanties.

In 2020 vonden vanwege het coronavirus slechts twee reguliere overleggen tussen de HBV Etten-Leur en Alwel plaats. De HBV woonde regelmatig al dan niet digitaal diverse informatieve bijeenkomsten bij. In het Huurdershuis vonden ook regelmatig informele koffiegesprekken plaats tussen de HBV en de vestigingsmanager van Alwel Etten-Leur.

Ook hebben vertegenwoordigers van de HBV deel uitgemaakt van een aantal werkgroepen (de wervingscommissie nieuwe leden klachtencommissie Alwel Etten-Leur, werkgroep nieuw streefhuurbeleid parkeergelegenheden appartementencomplexen en de werkgroep groot onderhoudsplan De Grient).

Tijdens de reguliere overleggen en gesprekken kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan de orde: de huurverhoging (het aftoppingsproces), het streefhuurbeleid parkeergelegenheden, het jaarverslag en de jaarrekening HBV, de verkoop van de woningen van Alwel Diensten B.V., de nieuwbouw –en onderhoudsprojecten, de prestatieafspraken 2020, de klachtenregeling, Etten-Leurse Kracht (ELK), het service-onderhoud, de kwaliteitscontroles, het project 'Omlaag die meter', de zonnepanelen, de nieuwbouw, de KWH-cijfers, en de bewonersparticipatie in het proces van planvorming bij projecten.

Huurdersadviesraad Roosendaal

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

In 2020 vonden vier reguliere vergaderingen tussen de HAR en Alwel plaats. Hierin zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken: corona en de gevolgen daarvan, inzet fusiemeerwaarde, huurverhoging, duurzaamheid, klantdienstverlening, Stedelijke Omgangscodes, sloop en renovatie St. Josephwijk, groot onderhoud Langdonk, projecten Westrand, woonfraude en veiligheid, en begroting 2021.

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.

De leefbaarheid is verder onder druk komen te staan door meer contact op afstand vanwege de coronacrisis. Waar in de eerste periode vooral betrokkenheid heerste en ook bezorgdheid, was de sfeer in de tweede periode geïrriteerder. In bepaalde buurten is voornamelijk in de tweede periode veel onrust geweest.

In het tweede trimester zagen we creativiteit ontstaan in de participatie van en met bewoners. Er ontstonden wandelafspraken die in de plaats kwamen van een huisbezoek, en er werden filmpjes en foto's naar opzichters gestuurd om een melding te kunnen doen. Een creatieve vorm van andere klantdienstverlening en participatie die we zeker na de coronacrisis zullen blijven ontdekken en ontwikkelen.

Breda

Hoge Vucht, Geeren Zuid en Biesdonk

In Geeren Zuid is relatief veel overlast van jeugd. Dit is al jaren onderwerp van gesprek met de gemeente en onze andere wijkpartners. We zetten in op versterking van de netwerksamenwerking. Onder andere hebben we een Geeren Zuid-uurtje opgestart met wijkpartners.

Deelplan 4 en 5 is in 2020 opgeleverd (Bouwerijen). We hebben daar 18 woningen gerealiseerd. Met een groep bewoners hebben we nieuwe bewoners gemotiveerd om gebruik te maken van het aanbod zonnepanelen vanuit Alwel.

In het woongebouw Moerwijkzicht hebben we aandacht voor de verbetering van de sociale cohesie. Ook het thema schoon, heel en veilig staat op de agenda.

Sociaal en fysiek beheer in Biesdonk blijft ook onze aandacht hebben. Er is relatief veel woonoverlast. We hebben diverse camerasystemen aangebracht ter verbetering van de veiligheid en het tegengaan van vervuiling. We zijn aanwezig in de wijk en aanspreekbaar.

Bij de eengezinswoningen aan de Turnhoutstraat hebben we extra hekwerk geplaatst om illegale stort in de brandgang tegen te gaan.

We zijn per 1 januari 2020 met een pilot in Hoge Vucht in Breda gestart. In deze wijk is sprake van een sterke concentratie van mensen met lagere inkomens. In deze pilot passen we de huurprijzen en spelregels woonruimteverdeling aan om meer differentiatie in de wijk te krijgen. Zie hiervoor paragraaf 4.1.

Linie en Doornbos

In 2020 spraken we veel bewoners in Linie Zuid vanwege de start van de renovatie (zomer 2020). Deze renovatie voeren we in samenspraak met de bewoners uit, waardoor we een kwalitatieve meerderheid hebben behaald. Diverse bewonersgroepen hebben geholpen met de planontwikkeling.

De contacten die we in Linie Zuid hebben opgedaan, helpen ons om het moestuinproject en het Pukplein verder vorm te geven. Zij zijn beiden officieel in 2020 geopend.

We zijn gestart met klimaatadaptatie in Linie Noord en Zuid. Samen met bewoners en de gemeente maken we de wijk groener en duurzamer.

We voerden wanneer dat kon (door de coronacrisis) kennismakingsgesprekken met alle nieuwe huurders in de Vuchtstraat/Klaverweide. Doel was om meer beeld te krijgen hoe het met onze huurders in deze complexen gaat. Er zijn onder andere problemen op het gebied van schoon, heel en veilig en die willen we samen met bewoners oplossen.

We hebben buurtbeheer opgestart door extra inzet van de sociaal beheerder.

In Balieweide hebben we een bewonerscommissie opgezet.

Fellenoord, Schorsmolen en Haagpoort

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

Concreet doen we dit door het faciliteren van activiteiten als samen koken en eten, 'liftkoffie', inloopmomenten met netwerkpartners en het verbeteren van de woonomgeving. We houden wijkshouwen. Voor het complex aan de Markendaalseweg en het Van Coothplein ondersteunen we bewoners bij het opzetten van een bewonerscommissie. Voor dit complex zijn we ook in samenwerking met bewoners gestart met het aanpassen van de entrees. Er is aandacht voor de overlast in de brandgang in Fellenoord waarbij we in samenwerking met WonenBreborg poorten plaatsen.

Gezien de intensiteit van het beheer in deze wijken houden we kennismakingsgesprekken met aankomende bewoners. Waar mogelijk leggen we huisbezoeken af of benaderen we nieuwe huurders telefonisch.

Kesteren en Gageldonk

In deze twee wijken van de Haagse Beemden zijn we al lang actief met intensief buurtbeheer. In beide wijken blijft de fysieke omgeving onze inzet vragen. Ook in 2020 was er daarom weer inzet op schoon, heel en veilig in samenwerking met bewoners.

In Vijftig Bunder is extra aandacht voor de afvalscheiding en het schoonhouden van de containerruimte. Ook volgt er extra aandacht op sociaal beheer.

Er is een bewonerscommissie opgezet in Heksenrij. In de Marsstraat hebben we een activiteitencommissie ondersteund die vanwege de coronacrisis echter heeft stilgelegen.

Etten-Leur

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

ELK is er juist voor huurders die 'tussen wal en schip vallen'. Soms duurt het voor huurders te lang voordat Alwel of een van de partners daadwerkelijk iets kan bieden. ELK zorgt ervoor dat huurders daardoor niet extra in de problemen komen. Dit kan door bijvoorbeeld tijdelijk de zorgverzekering te betalen. Het is in principe de bedoeling dat huurders dit terugbetalen als de kwestie is opgelost. In 2020 hebben we 7 casussen behandeld.

Buurtbemiddeling loopt goed en wordt door de mensen zelf en de instanties als succesvol betiteld. Dit is een samenwerking tussen Alwel, de gemeente en Surplus. We hebben gezamenlijk in kaart gebracht waar buurtoverlast plaatsvindt en in 2020 ook een methode gevonden hoe we elkaar hierover kunnen blijven informeren.

Tot de coronabraak hebben we preventief onderhoud in de wijken Hooghuijs en Centrum Oost verricht. Naast dat bewoners het konden waarderen dat we onderhoud kwamen uitvoeren, hadden onze onderhoudsvakmensen ook vaak een gesprek met hen over de directe woonomgeving of over andere vragen die er speelden.

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. Zo verkopen we daar woningen gekoppeld aan de gemeentelijke starterslening. Ook hebben we een paar jaar geleden een kantoorpand gekocht om deze te herontwikkelen (sloop en nieuwbouw) naar een woonlocatie voor jongeren. Omdat een sloop-nieuwbouwproject niet gelijk gerealiseerd is, hebben we in het oude kantoorpand een placemakingstraject gehad: een aantal jongeren is tijdelijk in het kantoorpand gehuisvest en ook is een aantal jongeren bedrijfsmatig gehuisvest, zodat zij vanuit dit pand een onderneming konden opbouwen.

In de wijk Grauwe polder liep het niveau van de individuele tuinen wat terug. Hiervoor hebben we in 2020 een tuinenactieplan georganiseerd waarin we bewoners hebben gemotiveerd. De bewoners die goed onderhouden tuinen hadden, hebben we middels een kaartje daarvoor bedankt.

In de wijk de Grient staat groot onderhoud gepland. Samen met bewoners en de huurdersbelangenvereniging zijn we met elkaar in gesprek gegaan over de uit te voeren werkzaamheden, eventuele bewonerswensen en het bijbehorende proces. Ook kijken we met de gemeente naar de kansen voor verduurzaming en de wijkinrichting.

In de wijk de Baai nemen we van de gemeente de oude schoollocatie van het Kompas over. Hier bouwen we een nieuw appartementencomplex. We hebben daarvoor een buurtparticipatieproces doorlopen. Op een aantal facetten is het plan aangepast en zijn de wensen van omwonenden verwerkt. Ook zijn we bij deze ontwikkeling in gesprek met de stichting Woonkompas om voor hun doelgroep, mensen met een beperking in het autismespectrum, een kleinschalige woonplek om zelfstandig begeleid te wonen in te richten.

Een soortgelijk participatietraject hebben we met de omwonenden doorlopen in de wijk Leur Noord. Hier gaan we bij de Van 't Hoffstraat woningen slopen om nieuwbouw te kunnen plegen. Eerder hebben we met bewoners een co-creatie gedaan waaruit bleek dat sloop van de woningen het meest haalbare scenario bleek te zijn. Omwonenden hebben meegedacht over de invulling van de nieuwbouw en de hierbij passende woonomgeving.

Roosendaal

Centrum

In het centrumgebied hebben we aandacht gehad voor leefbaarheid in en om diverse complexen (onder andere Antoniusstede, Hoge Brug, Oliemolen en Beneluxflat). We hebben een kantoor in de Hoge Brug betrokken om makkelijk aanspreekbaar te zijn voor bewoners. Ook onze partners zijn daar welkom.

Zowel deze ruimte als de ontmoetingsruimte in de Beneluxflat stellen we ter beschikking aan WijZijn als uitvalsbasis voor bewonersgesprekken. Voor de lockdown waren we ook wekelijks bij een koffie uurtje in de Beneluxflat en zijn we met partners met de Buurtent bij Antoniusstede geweest om het gesprek met bewoners aan te gaan. Coronamaatregelen hebben hierna voor veel belemmeringen gezorgd.

We hebben twee woningen gerealiseerd voor Kamers met Kansen. Verder zijn we aanspreekpunt geweest voor de gemeente bij de herstructurering van de omgeving Nieuwstraat, Kuiperstraat en voorbereidingen op de Ster.

We zijn digitaal blijven deelnemen aan casuïstiek overleggen en bijeenkomsten als de Centrumtafel.

Burgerhout

We hebben veel aandacht gehad voor de leefbaarheid in de omgeving van de Bloemenflats. We hebben daar kennismakingsgesprekken gevoerd met nieuwe bewoners en contacten gehad met flatbewoners en omwonenden. Met de beheerder van de ontmoetingsruimte hebben we afspraken gemaakt over maatschappelijke projecten die onze partners vanuit daar vormgeven (Voor Elkaar Team en Samen Ouder Worden). Op diverse niveaus hebben we de Bloemenflats geagendeerd, wat heeft geresulteerd in een opdracht voor een proeftuin Bloemenflats vanaf 2021 (een verregaandere samenwerking van diverse partners onder regie van de gemeente).

In de Fatimawijk hebben we samen met onze partners vooral oog gehad voor achter de voordeur problematiek en overlasterisaties. We zijn voor de gemeente kernpartner in het pilotproject Roosendaal Spreekt Roosendaal Doet, waarin wijkbewoners de agenda voor de komende jaren mogen bepalen op de thema's veiligheid, ouder worden en rondkomen.

Na een intensief traject van huisbezoeken, onderhandelingen, allerlei bijeenkomsten, achterbanraadplegingen en ondertekening van een sociaal plan is in 2020 het sloopbesluit voor de 229 kleine eengezinswoningen in de Josephwijk genomen. De bewonersparticipatie in dit traject is hoog en er is veel draagvlak.

De uithuizing van de bewoners in fase 1 verloopt voorspoedig. Ook bewoners van woningen die in fase 2 en 3 aan de beurt komen, verhuizen al.

Kalsdonk

In Kalsdonk speelt het nodige rondom de thema's schoon, heel, veilig, rondkomen en overlast. In de Telefoonstraat, Voltastraat en Christiaan Huijgensstraat zijn intakegesprekken gevoerd met nieuwe bewoners. In diverse complexen is camerabewaking aangebracht. We hebben een toename gezien van afvaldumpingen en regelmatig opdracht moeten geven voor verwijdering daarvan.

We hebben complexere casuïstiek bij bewoners opgepakt met partners in het kader van hulpverlening of van de aanpak van criminaliteit. Ook hebben we jongeren gehuisvest in onzelfstandige woningen in de Rector Hellemonsstraat die een bijdrage kunnen leveren aan een betere leefbaarheid in de buurt.

Aan het eind van het jaar hebben we met samenwerkingspartners een start gemaakt met het vormen van een integrale wijkaanpak die in 2021 verder vorm moet krijgen.

Westrand

In Westrand hebben we bewonersgesprekken gevoerd in de Jan Vermeerlaan ter evaluatie van het groot onderhoud en het opvoeren van de schoonmaak. Ook zijn we met bewoners in gesprek gegaan over de op stapel staande onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden aan de Jan Vermeerlaan, Burgemeester Freijterslaan en Pater Damiaanstraat.

We zijn gestart met het project St. Theresiastraat, het voormalige Abbeyfield. De woningen worden niet regulier verhuurd, maar aan kandidaten die zijn aangemeld bij GGZ WNB. Na een positieve intake krijgt men een tijdelijk huurcontract die onlosmakelijk verbonden is met de zorg, voor de duur van maximaal twee jaar. Na een positieve evaluatie volgt een regulier en passend woningaanbod.

We participeren in de aanpak stadwarmte van DER om woningen in Westrand gasloos te maken.

Voormalige huurders van de Titus Brandsmastraat hebben voorrang gekregen bij de nieuwe koopwoningen die in 2019 opgeleverd zijn.

Tolberg

In het complex Begijnenberg hebben we het camerasysteem uitgebreid. We vragen steeds weer aandacht bij bewoners voor schoon, heel en veilig.

We hebben samen met de netwerkpartners een start gemaakt met het vullen van de website van het Tolbergnetwerk. Daarnaast willen we via Facebook meer in contact zijn met de bewoners.

In het project 4@all Bergrand wonen jongeren mét zorg en jongeren zonder zorg samen in het complex. Voor beide groepen geldt ook dat ze een tijdelijk huurcontract voor de duur van twee jaar krijgen. Bij het succesvol doorlopen van het traject en op basis van het woongedrag krijgen zij een regulier woningaanbod.

Kroeven

In deze wijk zijn veel kwetsbare huishoudens aanwezig die niet achter de voordeur vandaan komen. In 2020 zijn we hierin nog meer gaan samenwerken met het gebiedsnetwerk. Een zeer positieve ontwikkeling daarbij is de samenwerking met de huishoudelijk hulpen van de thuiszorgorganisaties. Zij signaleren veel op het gebied van verwaarlozing, eenzaamheid, armoede en veiligheid, en geven deze signalen door aan de desbetreffende organisatie. In dit jaar hebben we samen met de wijkagent ook meer ingezet op het tegengaan van woonfraude (hennep, onderverhuur, illegale activiteiten).

Kortendijk

Naar aanleiding van schietincidenten is Alwel begin 2020 gestart met een integrale aanpak voor de Desdia-buurt en werkt hierin intensief samen met de gemeente, WijZijn en de politie. Doel is dat er geen criminele activiteiten meer plaatsvinden en dat het veiligheidsgevoel van bewoners wordt verbeterd. Hiervoor zijn verschillende maatregelen ingezet op sociaal en fysiek gebied, bewoners zijn daarbij gesprekspartner. Deze integrale aanpak loopt door in 2021.

Op de Amethistdijk hebben we een vergroeningsactie opgezet om meer groen aan te brengen in de voortuinen. Dit vanwege een betere uitstraling, stimuleren van biodiversiteit, het veranderende klimaat en meer ontmoeting tussen bewoners. Meer dan 40 huishoudens hebben zich aangemeld. Helaas kon de uitvoering in oktober niet door gaan vanwege aanscherping van de coronamaatregelen. Dit project wordt verplaatst naar 2021.

Langdonk

De voorbereiding van het onderhouds- en verduurzamingsproject is gestart in de Reginadonk (181 woningen). In de periode juli tot en met oktober heeft met ieder huishouden een gesprek plaatsgevonden. Daarin zijn de wensen, klachten en ideeën opgehaald over de woning en de woonomgeving. Ook is bij ieder stilgestaan bij het welbevinden van het huishouden. Sinds december denken de klankbordgroep en de werkgroep woonomgeving met ons mee in de plannen. Hierin zitten bewoners die namens alle bewoners meedenken en ons adviseren.

In 2020 is de Broedplaats uitgebreid met een tweede locatie. Bewonersinitiatieven en professionals kunnen van deze plek gebruik maken om elkaar te ontmoeten en om ideeën voor de wijk uit te werken.

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

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

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

6.1 Huisvesten bijzondere doelgroepen

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

We faciliteren kwetsbare groepen met voorrang

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

	Aantal woningen per gemeente vastgesteld	Gerealiseerd
Breda	85 (samen met Wonen Breburg en Laurentius)	21
Etten-Leur	max. 20% van de vrijkomende woningen	29%
Roosendaal	geen concreet aantal benoemd	11

Statushouders

In opdracht van onze gemeenten zorgen we ervoor dat we statushouders een woning bieden. Vanwege de coronacrisis zijn er in 2020 minder verhuisingen geweest aan statushouders.

	Aantal per gemeente vastgesteld	Gehuisvest
Breda	132 mensen (samen met Wonen Breburg en Laurentius)	55
Etten-Leur	30 mensen	28 (8 woningen)
Roosendaal	83 mensen	78 (12 woningen)

6.2 Aanpak personen met verward gedrag en huisvesting kwetsbare bewoners

We hebben te weinig woonplekken voor starters en spoedzoekers. Ook zien we dat een groep woningzoekenden is aangewezen op het souterrain van de woningmarkt, omdat we onvoldoende passende woonplekken hebben. Voor een deel van de groep woningzoekenden is reguliere huisvesting namelijk niet passend door afwijkende woonbehoeften of afwijkend gedrag. Dit kan voor overlast zorgen in wijken en buurten. Dit vraagt om andere woonvormen die we samen met onze partners willen vormgeven en dit zijn langdurige trajecten. Ook in 2020 hebben we ons hiervoor weer ingezet.

In Breda ontwikkelen we in samenwerking met onze partners en de gemeente het studentencolplex aan de Gageldonksestraat door als een intramurale woonvorm. We doen dit vanuit het bod van 200 woningen voor 'de onderkant van de woningmarkt'. Dit is gestart in 2019 en voortgezet in 2020. Ook hebben we een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar anders wonen voor mensen die veel overlast hebben veroorzaakt. Dit woonproject heet Skaeve Huse.

In Breda en Etten-Leur nemen we deel aan het experimentenprogramma van Platform 31 Weer Thuis. Hierbij zoeken we onder andere gezamenlijk naar een werkwijze om mensen met een psychiatrische kwetsbaarheid goed te laten landen in de wijk en kijken we hoe de draagkracht en de leefbaarheid van de wijk gemonitord kunnen worden. In beide regio's zijn we bezig met het maken van nieuwe afspraken.

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

Wat de aanpak van personen met verward gedrag betreft doen we goede ervaringen op met de wijkGGZ'er die in voorkomende situaties samen met de politie optrekt om overlast en verward gedrag aan te pakken en draagvlak te creëren in de woonomgeving. Het gaat daarbij om voorlichting geven en kennis overdragen, samen met de GGZ. In Roosendaal willen we deze aanpak ook graag gaan hanteren.

In Roosendaal hebben we projecten als jongerenwoonproject 4@All en de doorontwikkeling van Abbeyfield (gezamenlijk wonen) aan de Sint Theresiastraat.

Naast deze intramurale woonvormen blijven we woningen leveren voor bewoners die uitstromen uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang naar een reguliere woning in de wijk. Begeleiding maakt daarbij onderdeel uit van de huurovereenkomst. We zijn ook bezig met een woonvorm voor dakloze jongeren.

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

6.3 Noodzaak voor het bieden van maatwerk

Door instroom van huurders die meer aandacht vragen, gecombineerd met de zittende huurders, moeten we alert zijn om blijvend maatwerk te leveren waar dat nodig is. Ook het feit dat bewoners langer zelfstandig wonen 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.

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

In 2020 hebben we 202 maatwerkcasussen in Breda, 122 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 25, in Etten-Leur 88 en in Roosendaal 46.

Aan de ene kant vinden we het belangrijk om onze dienstverlening steeds efficiënter te maken door processen zoveel mogelijk te digitaliseren. Hierdoor hebben we meer tijd voor mensen die meer aandacht nodig hebben. Aan de andere kant schatten we dat zo'n 20 tot 30% van de bewoners niet uit

de voeten kan met deze digitale manier van werken. Deze relatief grote groep begeleiden we binnen de processen.

6.4 Goede, stabiele dienstverlening

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

We blijven onze dienstverlening verbeteren en doen dat vanuit onze vestigingskantoren, in de wijk, aan de telefoon, digitaal en schriftelijk. We laten ons continu beoordelen door KWH. We willen in 2020 een gemiddelde beoordeling van 7,7 krijgen via KWH, en 85% tevreden huurders.

	Breda		Etten-Leur		Roosendaal	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Algemene dienstverlening	7,4	7,3	7,2	7,3	7,2	7,5
Woning zoeken	7,6	7,4	7,5	7,5	7,6	7,4
Nieuwe woning	7,5	7,3	7,5	7,5	7,2	7,3
Reparaties	7,7	7,6	7,9	7,6	7,8	7,5
Huur opzeggen	7,7	7,5	7,6	7,5	7,8	7,9
Onderhoud	7,3	7,9	7,9	7,9	7,7	7,8

De gemiddelde beoordeling van 7,7 hebben we niet behaald in 2020. Het gemiddelde van 2020 komt uit op 7,5. We zijn qua cijfers in het algemeen wat lager uitgekomen dan vorig jaar.

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 ondervraagde een 6 of hoger geeft.

Voor het onderdeel algemene dienstverlening hebben we dit minimale percentage niet behaald: onze score daarop was 84%. Dit betekent dat de geldigheidsduur van het KWH-Huurlabel op dit moment niet wordt verlengd. We zijn nog wel houder van het label, omdat het oude label tot en met 2021 geldig is.

Het onderdeel 'algemene dienstverlening' wordt heel breed geëncquêteerd door KWH en gaat over alle soorten contacten die huurders met ons of onze aannemers hebben. Het is dus een veelomvattend begrip en we zijn bezig om dit goed in kaart te brengen, zodat we weten hoe we dit onderdeel kunnen verbeteren. Gemiddeld op alle onderdelen samen hebben we echter een tevredenheid van 89% behaald.

6.5 Verhogen gebruik website, reparatieportaal en digitale dienstverlening

Reparatieportaal

In 2020 deed 4,5% van de huurders online via onze website een reparatieverzoek. De oorzaak van dit lage percentage is dat we het portaal offline hebben gehaald vanwege de beperkingen rondom corona.

Klik voor Wonen

Klik voor Wonen is een regionaal samenwerkingsverband voor woonruimteverdeling van verschillende corporaties: Alwel, Avoord, WonenBreburg, Laurentius, Woonkwartier, Woonvizer, Thuisvester en Mooiland. 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 inmiddels bijna volledig regionaal dekkend in West-Brabant en heeft een duidelijke en overzichtelijke website waarop ook informatie kan worden verkregen over de te verwachten woonlasten (huur, servicekosten en energiekosten) en huurtoeslag.

Digitaal huurderspanel

In ons digitaal huurderspanel vragen we huurders regelmatig om hun mening. Dit huurderspanel telt ongeveer 1.600 leden. Met de resultaten van de onderzoeken doen we ons voordeel en verbeteren we onze dienstverlening.

In 2020 zijn er diverse onderzoeken onder huurders uitgezet:

- Onderzoek onder leden van onze VvE's over de tevredenheid over het VvE beheer door Alwel. Het merendeel van de VvE leden gaf aan (zeer)tevreden te zijn over het VvE beheer. Verbeterpunten zitten in de volledigheid en begrijpelijkheid van de informatie over de VvE, toezicht houden op onderhoud en facturatie.
- Onderzoek over de tevredenheid over preventief onderhoud. Huurders waarderen het preventief onderhoud met ruim een 8.
- In 2020 is groot onderhoud met energiebesparende maatregelen uitgevoerd. We hebben onderzoek gedaan naar de tevredenheid van dit onderhoud en de maatregelen. Gevraagd is naar de informatievoorziening voorafgaand en tijdens het project, het verloop en het resultaat van het project. Dit om te leren en om naar volgende projecten mee te nemen.
- In 2020 hebben we samen met Enpuls via ons huurderspanel een onderzoek gedaan naar sluipverbruik bij huurders en een mogelijke oplossing daarvoor. Huurders blijken zich minder bewust van sluipverbruik te zijn dan ze zelf dachten. Ze gaven aan open te staan voor een oplossing als de sluipschutter, een product waarmee je meerdere apparaten die minder makkelijk uit te zetten zijn met een druk op de knop uit kunt zetten. Naar aanleiding hiervan heeft Enpuls het product ontwikkeld en onder het huurderspanel tegen gereduceerd tarief aangeboden. Enpuls zoekt met de resultaten van de onderzoeken ook contact met Aedes.
- Tot slot hebben we een onderzoek uitgezet onder de huurders van BOG, MOG en ZOG. We hebben hun tevredenheid over onze diensten gemeten. Hoewel de huurders van BOG, MOG en ZOG tevreden zijn over de diensten van Alwel, geeft het onderzoek resultaat voor verdere verbetering.

6.6 Geschillen

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

Breda

De Stedelijke Geschillencommissie Breda heeft in 2020 21 bezwaarschriften ontvangen. Van de 21 ontvangen bewaarschriften zijn er in 2020 12 in behandeling genomen, waarvan er één gegrond, drie gedeeltelijk gegrond en zeven ongegrond zijn verklaard. Voor één klacht volgt nog een advies. Zes bezwaarschriften hadden betrekking op Alwel Breda, waarvan er twee klachten ongegrond zijn verklaard, voor één klacht nog een advies volgt, twee klachten onderling zijn opgelost en één dossier is gesloten, omdat de klager niet meer reageerde op herhaaldelijke berichten van de geschillencommissie.

Etten-Leur

Er is in 2020 één klacht aangemeld bij de Klachtencommissie Etten-Leur. Vanwege corona is de geplande hoorzitting niet doorgedaan. De klacht is in overleg met de klager door Alwel weer opgepakt en verder in behandeling genomen.

Roosendaal

In 2020 zijn bij de Regionale Geschillencommissie zes klachten uit de regio behandeld, waarvan drie van Alwel. Eén klacht is nog niet in behandeling genomen, één klacht is gegrond verklaard en één klacht ongegrond.

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

We werken met zo'n 275 medewerkers in een organisatie die zich richt op vooruitgang. Er is ruimte voor groei en het ontplooiën van ieders talenten. Eigen initiatief moedigen we aan. We zijn een lerende en ontwikkelende organisatie. We zetten in op competente, vitale medewerkers die goed op hun plek zitten. We maken daarover gedragen keuzes. Daarvoor zetten we verschillende instrumenten in en investeren verder in talentontwikkeling van onze huidige en nieuwe medewerkers, zowel op individueel als teamniveau.

We vinden het belangrijk dat het goed gaat met onze medewerkers. Een goede balans tussen werk en privé hoort daarbij. Net als vitaliteit en een prettige werksfeer. We zijn open en eerlijk en behandelen iedereen met respect.

We hebben 28 nieuwe medewerkers mogen verwelkomen. Dit is exclusief uitzendkrachten, inhuur of vakantiewerkers. 20 medewerkers verlieten onze organisatie van wie er zeven met (flex)pensioen gingen. Acht interne talenten maakten een stap naar een andere functie binnen Alwel.

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

7.1 Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage bedroeg in 2020 5,2%. Dat is een lichte daling ten opzichte van 2019 (5,6%). We streefden in 2020 naar een totaal verzuimpercentage onder de 4,5%. Dat hebben we niet gehaald. Er zit wel een dalende lijn in. Ons kort en middellang verzuim is erg laag. Het is vooral het lange verzuim dat leidt tot een percentage van 5,2%. We hebben aandacht voor het verzuim en ook voor vitaliteit. Zeker door de coronacrisis hebben we hier veel aandacht voor gehad.

We hebben in 2020 vier interne stresscoaches opgeleid die medewerkers kunnen ondersteunen hoe om te gaan met stress.

7.2 Organisatieontwikkeling

Door de coronacrisis hebben we op het gebied van organisatieontwikkeling geen echte stappen kunnen zetten. Vanuit de individuele talentenanalyse wilden we met vier teams aan de slag gaan. Dat is helaas uitgesteld. Ook onze opleidingsmogelijkheden werden wat beperkt, omdat een aantal trainingen in eerste aanleg uitgesteld werden. Later in het jaar zijn een aantal trainingen omgezet in digitale trainingen.

In het kader van talentontwikkeling wilden we in 2020, net als in 2019, minimaal 5% doorstroom in de organisatie realiseren. De doorstroom in 2020 bedroeg 2,85% (in 2019 6,32%). In 2020 lijkt het functiehuis meer gesetteld te zijn en zijn er minder wijzigingen geweest. Medewerkers lijken meer op hun plek te zitten. De doelstelling voor wat betreft de doorstroom is voor 2021 ook naar beneden bijgesteld.

7.3 Expeditie Loopbaan

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

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

In 2019 is de kick-off van het talentenprogramma en het traineeship van start gegaan. Vanaf maart 2019 zijn er 11 trainees in onze regio aan het werk. Bij Alwel zien we ook iedere acht maanden een jonge trainee ervaring opdoen in onze branche. Door de coronacrisis is het programma in het tweede blok met twee maanden verlengd, zodat de trainees de gelegenheid hadden voldoende ervaring op te doen bij hun tweede werkgever.

7.4 Integriteit

Begin 2020 is de meldregeling alias klokkenluidersregeling vastgesteld. Als gevolg van vertrekkende medewerkers die aan dit thema verbonden waren en het coronavirus is verdere opvolging in 2020 gestagneerd. In 2021 ontwikkelen we het beleid rondom integriteit en ongewenste omgangsvormen verder door.

7.5 Werken in coronatijden

De flexibiliteit van onze medewerkers is groot. Aan het begin van de coronacrisis werkten we binnen twee weken allemaal vanuit huis, daar waar dat kon. MS Teams werd vanaf het begin goed ingezet. Een mooie proeve van bekwaamheid wanneer het gaat over duurzaam inzetbaar zijn. Alle lof ook voor onze vakmannen, die zich zeer flexibel hebben opgesteld en zich aan steeds veranderende regels moesten houden.

We hebben een crisisteam opgezet, maatregelen gevolgd en bepaald, en protocollen opgesteld rondom thuiswerken en reiskosten. De berichtgeving vanuit het crisisteam richting de organisatie werd erg gewaardeerd. Ook zijn er allerlei acties opgezet, zoals workouts, foto's van het thuiswerken, het aanbieden van online trainingen en aandacht voor vitaliteit.

8. Bedrijfsvoering

8.1 Inleiding

Samenvatting

Jaarresultaat

Over het boekjaar 2020 heeft Alwel een resultaat geboekt van € 191 miljoen. Dit resultaat is voor het grootste deel toe te schrijven aan de positieve waardeontwikkeling van het vastgoed (€ 154 miljoen). De waarde van het bestaand bezit is in 2020 met € 234 miljoen toegenomen, daarentegen heeft Alwel afboekingen gedaan en onrendabele toppen voorzien ter hoogte van € 80 miljoen op het vastgoed in ontwikkeling.

Dit gedeelte (€ 154 miljoen) van het resultaat zit dus in de stenen - de woningen die worden verhuurd - en zal niet worden gerealiseerd, omdat Alwel niet voornemens is om haar vastgoed te verkopen en de huren voor de doelgroep bereikbaar houdt.

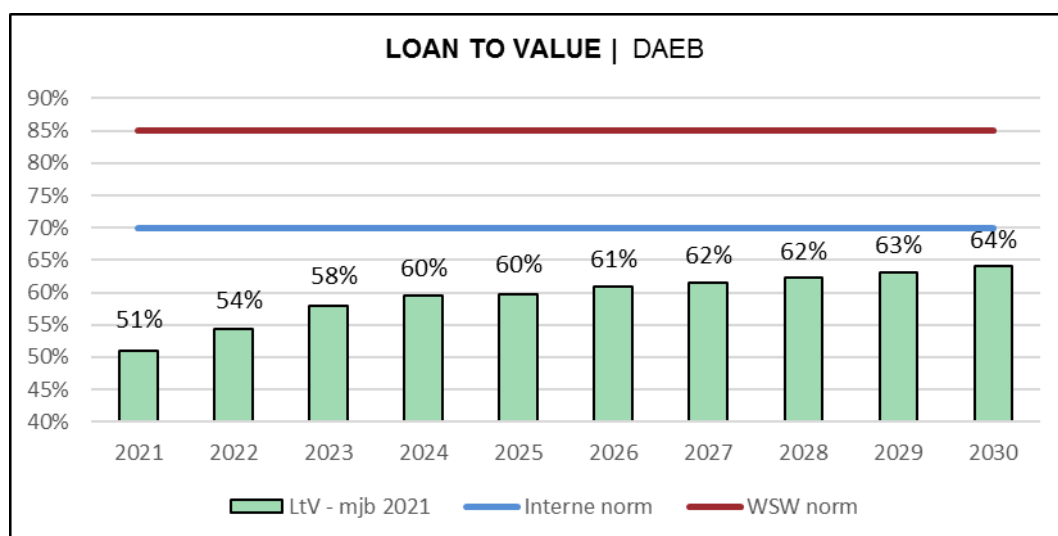
Scheidingsvoorstel

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

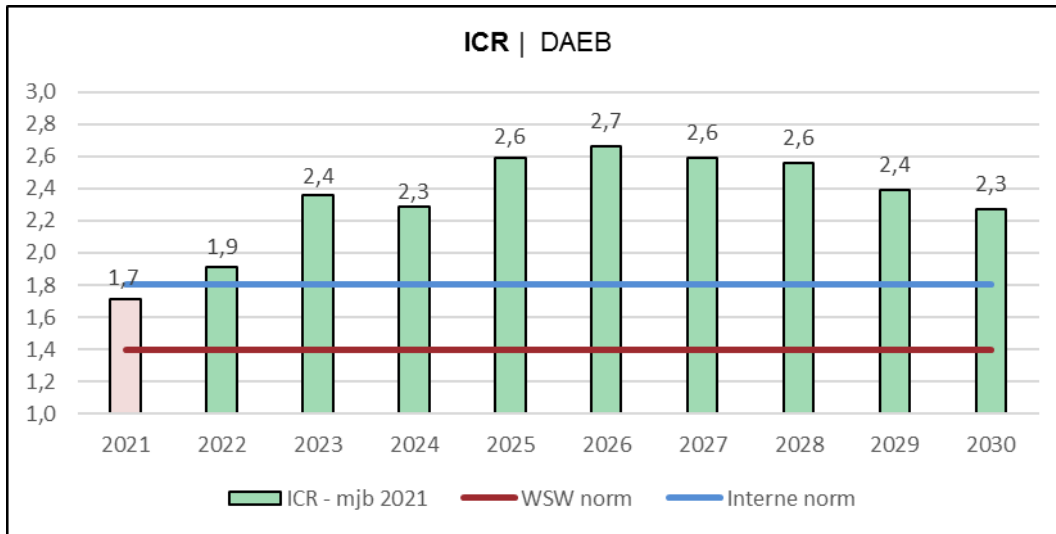
Investerings

Alwel staat er financieel goed voor. De kengetallen over het boekjaar 2020 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 2021 - 2025 in een gemiddelde kasstroom aan investeringen in nieuwbouw van € 54,1 miljoen (waarvan € 8,6 miljoen voor Alwel Diensten B.V.). Voor het waarborgen van de financiële continuïteit wordt elk investeringsvoorstel getoetst aan het interne normenkader.

De LTV blijft de komende vijf jaar zowel binnen de interne als de externe norm.



Voor 2021 voldoet de ICR niet aan de interne norm ($1,7 < 1,8$). Deze voldoet wel aan de externe norm ($1,7 > 1,4$). Aangezien langjarig de ICR weer boven de 1,8 uitkomt, wordt in 2021 een ICR onder de interne norm geaccepteerd.



Ontwikkelingen 2020 Alwel Diensten B.V.

In 2020 heeft Alwel Diensten B.V. middels een complexgewijze verkoop 129 appartementen, 3 algemene ruimtes, 5 bedrijfsruimten en 70 parkeergelegenheden verkocht. Hiermee is een verkoopopbrengst gerealiseerd van circa € 45,0 miljoen. Per 1 januari 2021 bezit Alwel Diensten B.V. alleen nog de WKO-installaties, 6 appartementen en enkele koop goedkoop gronden.

Als gevolg van de complexgewijze verkoop in de Alwel Diensten B.V. is binnen stichting Alwel een voorziening voor ongerealiseerde intercompany resultaten ad € 2 miljoen in 2020 gerealiseerd.

Huurprijsstijging

De huuropbrengsten zijn volledig gebaseerd op inflatievolgende huurprijsverhogingen en het huidige huurbeleid van 77% maximaal redelijk met toepassing van de kwaliteitskortingsgrens € 432,51 en de huurtoeslaggrens € 737,14. In deze cijfers is nog geen rekening gehouden met de eenmalige (2021) huurbevriezing en huurverlaging voor het DAEB bezit.

8.2 Jaarcijfers (geconsolideerd)

Hierna komen achtereenvolgens het kasstroomoverzicht, de resultatenrekening en de balans (geconsolideerd) aan de orde. Daarbij is gekozen voor een geabstraheerde weergave met toelichting. In de jaarrekening is een verdieping van de cijfers opgenomen. De totale kasstroom is € 36,4 miljoen hoger dan in 2019. Kort samengevat:

X € 1.000

	2020	2019
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	162.415	161.072
Vergoedingen	9.914	8.951
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	523	843
Ontvangen interest	49	18
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>172.901</i>	<i>170.884</i>
<i>Uitgaven:</i>		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	17.569	16.162
Onderhoudsuitgaven	43.595	33.616
Overige bedrijfsuitgaven	23.287	24.492
Betaalde interest	34.903	35.782
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	124	133
Verhuurdersheffing	18.554	17.398
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	874	772
Vennootschapsbelasting	11.504	11.695
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>150.411</i>	<i>140.050</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	22.490	30.834
(Des)investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	53.020	22.791
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	6.174	7.442
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	2.228
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	-186
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>59.194</i>	<i>32.275</i>
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	7.466	12.379
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	15.329	13.008
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	179	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	869	70
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	7.957	9.800
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Investeringen overig	915	343
Herclassificatie	0	0
<i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>32.714</i>	<i>35.600</i>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>26.840</i>	<i>-3.325</i>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0

Ontvangsten overig	0		0
Uitgaven verbindingen	0		0
Uitgaven overig	0		0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		0	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		26.480	-3.325
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen	43.000		18.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0		0
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	-50.595		-40.993
Aflossing ongeborgde leningen	-5.000		-17
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		-12.595	-23.010
Mutatie van geldmiddelen		36.377	-4.499
Geldmiddelen per 1 januari		8.942	4.443
Geldmiddelen per 31 december		45.317	8.942

X € 1.000

	2020	2019
Kasstroom uit operationele activiteiten	22.490	30.834
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	26.480	-3.325
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-12.595	-23.011
	36.376	-4.499

De afname van de kasstroom uit operationele activiteiten ad € 8,3 miljoen wordt veroorzaakt door:

- Een toename van de operationele uitgaven ad € 10,4 miljoen. Dit is met name toe te wijzen aan een stijging van de onderhoudsopgaven ad € 10,0 miljoen.
- Een toename van de operationele ontvangsten met € 2,0 miljoen. Dit is met name toe te wijzen aan de jaarlijkse huurverhoging.

De toename van de kasstroom uit investeringsactiviteiten ad € 29,8 miljoen wordt met name veroorzaakt door een stijging van de verkoopontvangsten. In Alwel Diensten B.V. is er in 2020 een verkoopopbrengst gerealiseerd van circa € 45,0 miljoen. In 2019 waren er een tweetal complexverkopen met een verkoopopbrengst van € 12,9 miljoen.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten ad -€ 12,6 miljoen. Wordt veroorzaakt door het aflossen van de bestaande leningen ad € 55,6 miljoen en de herfinanciering van € 43,0 miljoen middels een nieuwe lening. In het kasstroomoverzicht zijn bij uitgaande en inkomende kasstromen ook de mutaties opgenomen in de roll over leningen, die per saldo nihil zijn.

Prognose kasstroom 2021 – 2025

X € 1.000

	2021	2022	2023	2024	2025
Kasstroom uit operationele activiteiten	23.867	28.835	39.179	38.192	45.007
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-65.456	-105.199	-121.611	-96.470	-71.505
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	26.919	54.831	69.308	55.472	27.953
Toename geldmiddelen	-14.670	-21.533	-13.124	-2.806	1.455

De totale investeringskasstroom over de periode 2021 tot en met 2025 is € 460 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 2020 vergeleken met de in de begroting 2020 geprognosticeerde kasstroom. De operationele kasstroom is in de begroting 2020 geprognosticeerd op € 23,3 miljoen. De realisatie is € 22,5 miljoen.

Naast deze vergelijking is het verwachte meerjarig kasstroomoverzicht vanuit de begroting 2021 van stichting Alwel gepresenteerd. Hieruit blijkt een verwachte positieve ontwikkeling van de operationele kasstroom en de ICR.

Kasstroomoverzicht begroting 2020-2024

X € 1.000

	Begroting	Realisatie	Begroting 2021			
	2020	2020	2021	2022	2023	2024
Kasstroom operationele Activiteiten	23.315	22.490	23.867	28.835	39.179	38.192
ICR	1,7	1,7	1,7	2,0	2,5	2,4

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

	2020	2019
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	164.495	162.073
Vergoedingen	9.259	9.671
Netto verkoopresultaat	10.129	1.913
Wijziging onderhanden werk	0	222
Geactiveerde productie	1.020	924
Overige	5.392	3.462
TOTAAL BEDRIJFSOPBRENGSTEN	190.295	178.265
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	1.663	1.792

Overige waardeveranderingen	79.110		17.276	
Personeelskosten	17.922		16.313	
Lasten onderhoud	45.200		34.722	
Leefbaarheid	890		823	
Leveringen en diensten	9.953		9.092	
Overige bedrijfslasten	34.063		33.665	
TOTAAL BEDRIJFSLASTEN		188.801		113.683
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed		233.534		203.438
BEDRIJFSRESULTAAT		235.028		268.020
FINANCIELE BATEN EN LASTEN				
Rentebaten		731		136
Rentelasten		-34.471		-34.881
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING		201.288		233.275
Belastingen		-10.815		-4.072
Resultaat deelneming		44		28
JAARRESULTAAT		190.517		229.231

Het bedrijfsresultaat in 2020 is € 235 miljoen. Dit is € 33 miljoen lager dan in 2019. Het verschil wordt voornamelijk bepaald door:

- Hogere bedrijfsopbrengsten door verkoop en huurverhoging. Positief effect ad € 12 miljoen (dit is inclusief de realisatie van de voorziening ongerealiseerde intercompany resultaten ad € 2 miljoen).
- Hogere Bedrijfslasten m.n. op de post "Overige waardeveranderingen" en Lasten onderhoud. Negatief effect ad € 75 miljoen.
- Hogere positieve waardeontwikkeling van het vastgoed. Positief effect ad € 30 miljoen.

Geconsolideerde balans

X € 1.000

	31-12-2020		31-12-2019	
ACTIVA				
Immateriële vaste activa		1.242		1.507
Vastgoedbeleggingen:				
DAEB vastgoed in exploitatie	3.041.786		2.811.702	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	276.709		300.728	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	106.378		102.916	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.614		7.370	
		3.427.487		3.222.716
Materiële vaste activa		5.199		5.738
Financiële vaste activa		17.471		15.008
Vorraden		1.892		2.006
Vorderingen		3.933		5.374
Liquide middelen		45.317		8.942
TOTAAL ACTIVA		3.502.541		3.261.291
	31-12-2020		31-12-2019	
PASSIVA				
Eigen vermogen		2.389.830		2.199.312
Voorzieningen		82.785		20.191
Langlopende schulden:				
Leningen kredietinstellingen/overheid	854.065		872.785	
Verplichtingen inz. onroerende zaken VOV	103.240		101.362	
Overige schulden	124		131	
		957.430		974.278
Kortlopende schulden		72.496		67.510
TOTAAL PASSIVA		3.502.541		3.261.291

De solvabiliteit op basis van de marktwaardering (eigen vermogen t.o.v. balanstotaal) is 68% (2019: 67%). De toename van de solvabiliteit is m.n. toe te wijzen aan de toename van de waarde van het vastgoed.

8.3 Ontwikkeling activa

Mutatie vastgoed in exploitatie

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

X € 1.000

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
	2020	2020	2020
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.468.543	273.525	1.742.068
Cumulatieve herwaarderingen	1.435.614	79.644	1.515.258
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-92.455	-52.441	-144.896
Boekwaarde per 1 januari	2.811.702	300.728	3.112.430
Mutaties:			
Investeringen – aankopen	179	0	179
Investeringen -oplevering nieuwbouw	6.344	0	6.344
Investeringen -uitgaven na eerste verwerking	6.989	339	7.328
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-3.640	-38.883	-42.523
Overboekingen van/naar verkopen onder voorwaarden	1.425	1.621	3.046
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	704	-704	0
Aanpassing marktwaarde	218.083	13.288	231.371
Overige mutaties	0	320	320
Totaal van de mutaties	230.084	-24.019	206.065
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.489.064	234.728	1.723.792
Cumulatieve herwaarderingen	1.629.433	90.069	1.719.502
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-76.711	-48.088	-124.799
Boekwaarde 31 december	3.041.786	276.709	3.318.495

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 € 206 miljoen gestegen naar een waarde van € 3.318 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 6,6%.

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

Beleidswaarde

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

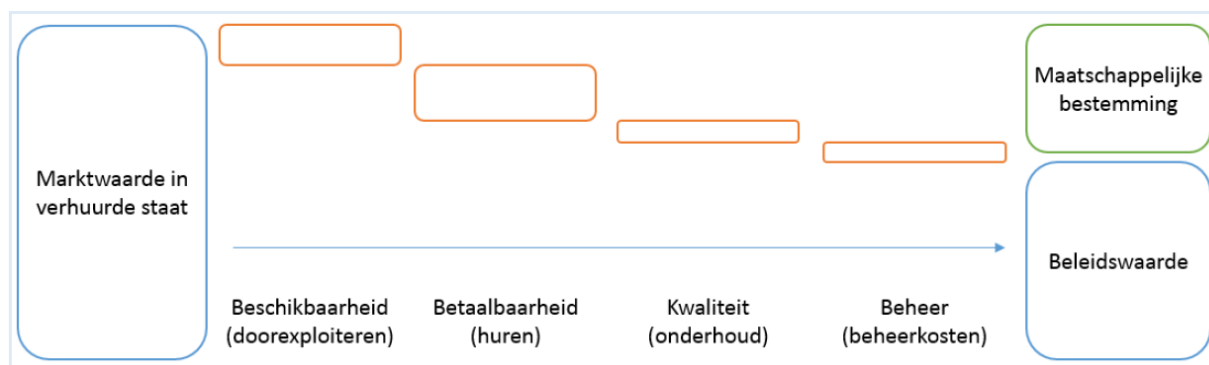
De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1.597.168.410. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 218.391.389.

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

Deze aspecten zijn:

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

Onderstaand is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven:



Voor Alwel betekent dit financieel vertaald:

X € 1.000

Specificatie marktwaarde	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
Marktwaarde verhuurde staat per 31-12-2020	3.041.786	274.922
*Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-53.836	11.511
Betaalbaarheid (huren)	-929.411	-43.010
Kwaliteit (onderhoud)	-438.034	-27.513
Beheer (beheerkosten)	-23.337	2.481
Beleidswaarde per 31 december 2020	1.597.168	218.391

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

In de meerjarenbegroting 2021 beweegt de LTV zich ruim onder de interne norm van 70% (gemiddeld 53% voor de komende 5 jaar). Door de sterke stijging van de marktwaarde in 2020 bedraagt de LTV op basis van de DAEB beleidswaarde eind 2020 51%.

Liquide Middelen

Er is een beperking van € 17 miljoen op de beschikbaarheid van geldmiddelen (zie paragraaf 8.4). De overige gelden staan ter vrije beschikking van de groep.

Herwaarderingsreserve

	Totaal herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2020	1.540.653
Realisatie uit hoofde van verkoop	-4.031
Realisatie uit hoofde van sloop	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	237.071
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-25.076
Herclassificaties / herkwalificaties	0
Overige mutaties	-71
Stand 31 december 2020	1.748.546

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 2020 bedraagt € 2.389 miljoen (2019: € 2.199 miljoen) op basis van waardering op marktwaarde in verhuurde staat.

De toename van het eigen vermogen is toe te wijzen aan het positieve resultaat over het boekjaar 2020 ad € 191 miljoen. Dit resultaat is voor het grootste deel toe te schrijven aan de positieve waardeontwikkeling van het vastgoed (€ 154 miljoen). De waarde van het bestaand bezit is in 2020 met € 234 miljoen toegenomen, daarentegen heeft Alwel afboekingen gedaan en onrendabele toppen voorzien ter hoogte van € 80 miljoen op het vastgoed in ontwikkeling.

Vreemd vermogenspositie

Eind 2020 heeft Alwel voor een bedrag van € 957 miljoen (31-12-2019: € 974 miljoen) aan langlopende financieringen opgenomen. Dit is exclusief het gedeelte van de langlopende leningen dat binnen 1 jaar afgelost moet worden (2020: € 43 miljoen; 2019: € 38 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.

In de geconsolideerde cijfers ultimo 2020 zit ook € 15 miljoen aan leningen die de Alwel Diensten B.V. (dochteronderneming, uitsluitend Niet-DAEB bezit) heeft afgesloten bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Deze leningen zijn niet geborgd en zullen per 1 april 2021 vervroegd worden afgelost. Naast de aflossing van de leningen zal Alwel Diensten B.V. per 1 april 2021 ook een bedrag van € 1,5 miljoen verschuldigd zijn aan de BNG. Dit betreft een marktwaardeverrekening als gevolg van het vervroegd aflossen van de leningen. Het totaal verschuldigde bedrag (€ 16,5 miljoen) is verantwoord onder de kortlopende schulden. Aangezien het vastgoed, dat als onderpand gold voor deze leningen, in 2020 is verkocht is er een bedrag van € 17 miljoen, vooruitlopend op de aflossing van de leningen in 2021, op een geblokkeerde bankrekening bij de BNG geplaatst.

8.5 Fiscale paragraaf

Vennootschapsbelasting

Alwel kent een positief fiscaal resultaat van (vooralsnog) € 41,2 miljoen. Bij de aangifte wordt deze uiteraard definitief bepaald. Alwel heeft ultimo 2020 geen compensabele verliezen meer. De acute VPB last over 2020 bedraagt € 10,3 miljoen. In de bepaling van het positieve fiscale resultaat is meegenomen dat € 15,6 miljoen van de door Alwel betaalde rente niet in aftrek genomen kan worden als gevolg van ATAD. Hierdoor is Alwel over haar fiscale resultaat € 3,9 miljoen meer vennootschapsbelasting verschuldigd.

In de jaarrekening 2020 is tevens een last ad € 3,0 miljoen opgenomen, deze heeft te maken met de VPB aangifte van voorgaande jaren.

Latenties

De totale actieve latentie voor Alwel bedraagt € 16,3 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 2020 bedraagt deze actieve belastinglatentie ongeveer € 1.314.000.

De tweede latentie wordt gevormd voor het afschrijvingspotentieel. Fiscaal worden de afschrijvingen anders bepaald dan commercieel. Per 31 december 2020 bedraagt deze actieve latentie € 14.944.000,-.

In de verlies- en winstrekening 2020 is als gevolg van mutaties in de latenties een bate verantwoord van € 2.504.000 (2019 = € 3.833.000).

Gevolgen resultatenrekening

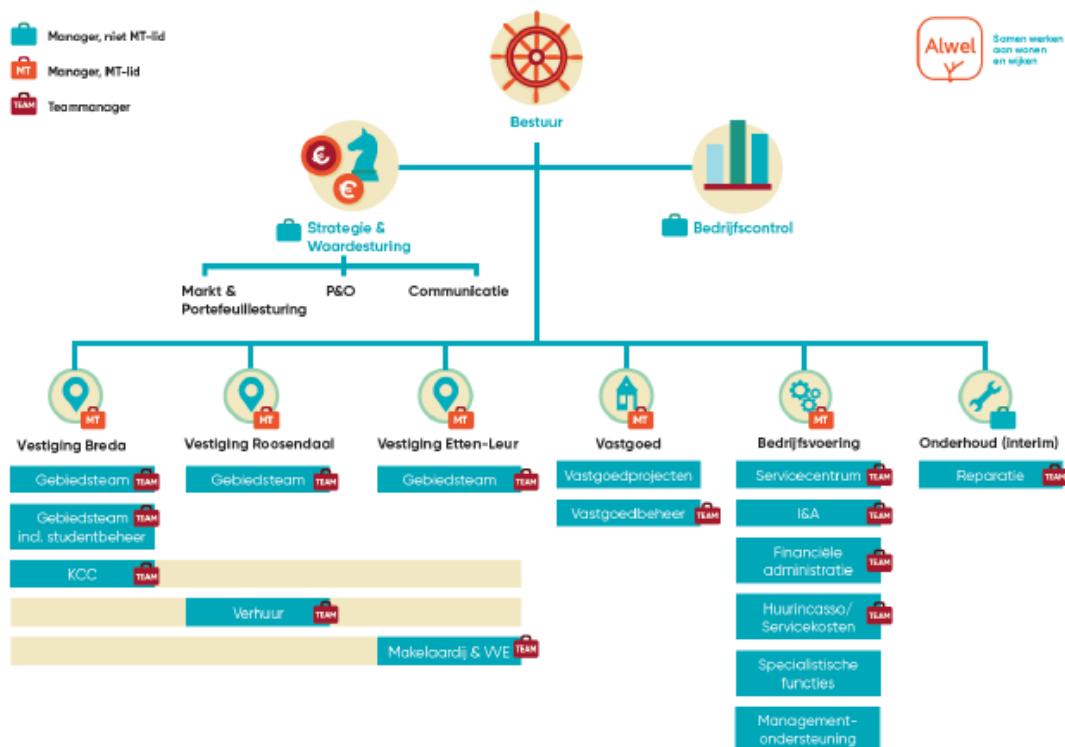
In de resultatenrekening is er een belastinglast van € 10,8 miljoen verantwoord.

Acute belastinglast 2020	10.292.000
Acute belastinglast voorgaande jaren	3.027.000
Mutatie latenties (bate)	-/-2.504.000
Belastinglast in de resultatenrekening	10.815.000

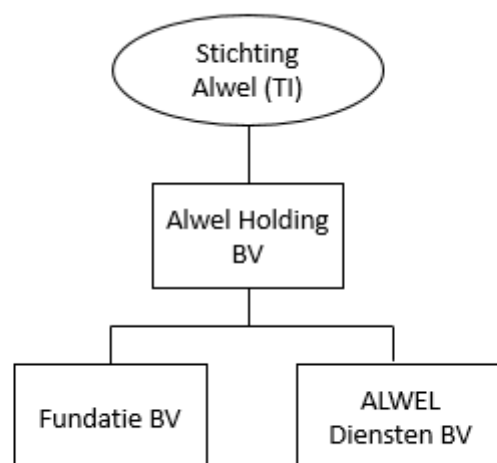
8.6 Organisatie

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 en toetst de besluitvorming van Alwel, en rapporteert rechtstreeks aan de Raad van Bestuur.



De juridische structuur van Alwel kan als volgt worden weergegeven:



De activiteiten van Alwel Holding B.V. bestaan uit het (doen) realiseren van bouwwerken alsmede het participeren in samenwerkingsverbanden gericht op aannemen van bouwwerken en het (doen) verrichten van onderhoudswerkzaamheden t.b.v. 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.

De activiteiten van Fundatie B.V. bestaan uit het deelnemen in gemeenschappelijke projectontwikkeling met derden. De vennootschap is per 19 juni 2001 opgericht.

Kengetallen personeel

Bij de groep waren in 2020 gemiddeld 273,9 werknemers in dienst (2019: 261,8). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2020 gemiddeld 244,5 (2019: 233,9).

De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	2020	2019
Bestuur / Management	9	9
Exploitatie	160,2	150,9
Projectontwikkeling	8,1	8,3
Bedrijfsvoering	47,5	46,1
Strategie en Waardesturing	16,8	16,7
Control	2,9	2,9
Totaal FTE	244,5	233,9

In 2020 hadden we een gemiddeld verzuimpercentage van 5,3% waarvan het grootste deel in de categorie langdurig verzuim (> 42 dagen) viel.

8.7 Kengetallen

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2020	2019
1. Woningen/woongebouwen	22.173	22.246
2. Intramuraal	830	912
3. Kamer	508	514
4. Parkeergelegenheden	2.241	2.202
5. Maatschappelijk vastgoed	75	76
6. Bedrijfsruimte	139	145
7. Overige eenheden	72	84
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	26.038	26.179

Bedrijfsvoering	2020	2019
1. Personeelslasten per vhe	688	623
2. Beheerskosten per vhe	671	638
3. Netto operationele kasstroom per vhe	1.184	1.422
4. Rente per vhe	1.296	1.327
5. Huuropbrengsten per vhe	6.317	6.191
6. Aantal vhe's per medewerk(st)er	106	112
7. Rendement vreemd vermogen	3,66%	3,81%
8. Huurachterstand in % ultimo jaar	1,27%	1,36%

Kenmerken woningbezit in eigen beheer	2020	2019
1. Goedkope woningen	3.605	3.436
2. Betaalbare woningen	15.546	14.222
3. Bereikbare woningen	3.155	3.529
4. Vrij sector woningen	867	1.059
5. Huur per woning waarderingspunt	3,82	3,73
6. Huur in % maximaal	73,22%	73,18%
7. Woningwaarderingpunten per woning	149	149

Continuïteit en liquiditeit	2020	2019
1. Current ratio (vlottende activa t.o.v. schulden kort)	0,71	0,24
2. Solvabiliteit I (eigen vermogen t.o.v. balanstotaal)	68,23%	67,44%
3. Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	45,60%	48,39%
4. Rentabiliteit totaal vermogen	6,42%	8,10%
5. Rentabiliteit eigen vermogen	7,97%	10,42%
6. Rentabiliteit vreemd vermogen	3,66%	3,81%
7. ICR	1,67	1,89
8. Loan to Value (marktwaarde)	27%	29%
9. Loan to Value DAEB beleidswaarde	51%	50%
10. Dekkingsratio	48,57%	47,70%
11. Onderpandratio WSW	47,69%	47,18%

Balans en resultatenrekening per vhe (in euro's)	2020	2019
1. Eigen vermogen	91.782	84.011
2. Voorziening	3.179	771
3. Onderhoud	1.736	1.326
4. Leefbaarheid	34	31
5. Jaarresultaat	7.317	8.756
6. Huuropbrengst per maand	526	516
7. Schuldrest per woning	40.489	40.922
8. Schuldrest per woning gecorrigeerd met saldo liq, middelen	38.445	40.520
9. Schuldrest per vhe	34.479	34.774
10. Waarde per VHE	127.448	118.890

8.8 Financieel meerjarenperspectief Alwel

In de meerjarenbegroting wordt uitgegaan van een huurverhoging op basis van inflatie. Dit is gebaseerd op het nationaal huurakkoord en de afspraken bij de fusie. Daarmee blijft er voldoende goedkope en betaalbare voorraad. Daarnaast is over de periode 2021 – 2030 rekening gehouden met zowel concrete nieuwbouwplannen als met zachte nieuwbouwplannen.

De begroting 2021 van Alwel TI heeft een positieve operationele kasstroom van € 24,8 miljoen. De begroting 2021 van Alwel Diensten B.V. heeft een negatieve operationele kasstroom van € 964 duizend.

Op basis van de kasstroomprognose 2021 wordt er naar verwachting € 47,4 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. Hiervan is € 20,5 miljoen herfinanciering van de aflossingen 2021 en € 26,9 miljoen betreft een uitbreiding van de leningportefeuille.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de WSW kaders en de realisatie ultimo 2021. Conclusie is dat Alwel voldoet aan de gestelde AW/WSW-kaders.

Kengetallen	Toetsingskader AW/WSW	Doel Alwel	Begroting 2021
ICR	> 1,4 DAEB > 1,8 Niet-DAEB >1,4 Enkelvoudig / geconsolideerd	>1,8	1,7 DAEB 1,9 Niet-DAEB 1,7 Enkelvoudig / geconsolideerd
LTV	< 85% DAEB < 75% Niet-DAEB <85% Enkelvoudig / geconsolideerd	<70%	51% DAEB 38% Niet-DAEB 49% Enkelvoudig / geconsolideerd
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 15% DAEB > 40% Niet-DAEB > 15% Enkelvoudig / geconsolideerd	> 30% DAEB > 40% Niet-DAEB > 30% Enkelvoudig / geconsolideerd	47% DAEB 59% Niet-DAEB 45% Enkelvoudig / geconsolideerd
Dekkingsratio	< 70%	< 70%	43% DAEB 33% Niet-DAEB 42% Enkelvoudig / geconsolideerd
Onderpandratio WSW	< 70%		41% Enkelvoudig / geconsolideerd
Investerings-financieringsratio		< 55% (10 jaars gemiddelde)	44%

Voor 2021 voldoet de ICR niet aan de interne norm (1,7 < 1,8). Deze voldoet wel aan de externe norm (1,7 > 1,4). Aangezien langjarig de ICR weer boven de 1,8 uitkomt, wordt in 2021 een ICR onder de interne norm geaccepteerd. Het afgelopen jaar hebben BZK, ABF en WSW gewerkt aan het onderzoek Opgaven/Middelen. Daarin is gekeken naar de financiële haalbaarheid van de volkshuisvestelijke opgave op de lange termijn. Uit dit onderzoek blijkt dat er bij veel corporaties de eerste jaren ruimte is, maar dat vanaf 2024 in de eerste regio's tekorten ontstaan.

Op basis van de meerjarenbegroting 2021 beschikt Alwel over voldoende middelen om de maatschappelijke opgaven in de huidige planningshorizon op te pakken.



Samen werken aan
wonen en wijken

Jaarrapport Alwel 2020

Jaarrekening en Overige gegevens

Inhoudsopgave

Geconsolideerde balans per 31 december 2020	89
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020	91
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2020 (directe methode)	93

1. Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening	95
1.1 Algemeen	95
1.2 Activiteiten.....	95
1.3 Fusie.....	95
1.4 Stelselwijziging	95
1.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening	95
1.6 Oordelen en schattingen.....	95
1.7 Consolidatiegrondslagen.....	96
1.8 Groepsverhoudingen.....	96
1.9 Overige verbindingen	97
1.10 Salderen	97
1.11 Financiële instrumenten.....	97
1.12 Covid-19.....	98
2. Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening	99
2.1 Immateriële vaste activa	99
2.2 Vastgoedbeleggingen.....	99
2.3 Materiële vaste activa.....	101
2.4 Financiële vaste activa	101
2.5 Voorraden.....	102
2.6 Vlottende vorderingen.....	103
2.7 Liquide middelen.....	103
2.8 Voorzieningen.....	103
2.9 Langlopende schulden.....	104
2.10 Kortlopende schulden	105
2.11 Belastingen	105
3. Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening	106
3.1 Algemeen	106
3.2 Belastingen	108
3.3 Toerekening baten en lasten	109
3.4 Aandeel in resultaat van deelnemingen	109
4. Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht	110
5. Toelichting op de geconsolideerde balans	111
5.1 Immateriële vaste activa (software).....	111
5.2 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.....	113
5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	121
5.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	121
5.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	122
5.6 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen.....	122
5.7 Deelnemingen	123
5.8 Latente belastingvorderingen	123
5.9 Overige vorderingen	124
5.10 Vastgoed bestemd voor verkoop	124
5.11 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop.....	124

5.12	Overige voorraden.....	125
5.13	Huurdebiteuren	125
5.14	Overige vorderingen	125
5.15	Overlopende activa	126
5.16	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	127
5.17	Overige voorzieningen.....	127
5.18	Schulden aan overheid en banken	129
5.19	Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	129
5.20	Overige schulden	130
5.21	Schulden aan de overheid	130
5.22	Schulden aan banken	130
5.23	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	130
5.24	Schulden ter zake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen ..	131
5.25	Overlopende passiva.....	131
6.	Financiële instrumenten.....	132
6.1	Algemeen	132
6.2	Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's	132
6.3	Reële waarde.....	134
7.	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	136
7.1	Voorwaardelijke verplichtingen	136
7.2	Niet-verwerkte activa en verplichtingen	136
7.3	Meerjarige financiële verplichtingen.....	137
7.4	Gebeurtenissen na balansdatum voor de geconsolideerde jaarrekening.....	138
8.	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	139
8.1	Huuropbrengsten.....	139
8.2	Opbrengsten servicecontracten.....	139
8.3	Lasten servicecontracten	139
8.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten.....	139
8.5	Lonen en salarissen	140
8.6	Pensioenlasten	140
8.7	Lasten onderhoudsactiviteiten.....	142
8.8	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	142
8.9	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	143
8.10	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling.....	143
8.11	Toegerekende organisatiekosten	143
8.12	Toegerekende financieringskosten	143
8.13	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	143
8.14	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	144
8.15	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	145
8.16	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.....	145
8.17	Opbrengsten overige activiteiten	145
8.18	Kosten overige activiteiten	145
8.19	Overige organisatiekosten	145
8.20	Leefbaarheid	146
8.21	Belastingen	147
8.22	Aandeel in resultaat van deelnemingen	148
9.	Enkelvoudige balans per 31 december 2020	149
10.	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020	151
11.	Toelichting op de enkelvoudige balans.....	153
11.1	Software	154

11.2	DAEB en niet-DAEB in exploitatie en ontwikkeling	154
11.3	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	155
11.4	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	156
11.5	Andere deelnemingen.....	156
11.6	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen.....	156
11.7	Latente belastingvordering(en)	156
11.8	Overige vorderingen	156
11.9	Vorraden.....	156
11.10	Huurdebiteuren	157
11.11	Overige vorderingen	157
11.12	Overlopende activa	157
11.13	Liquide middelen.....	158
11.14	Overige reserves.....	158
11.15	Herwaarderingsreserve	159
11.16	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	160
11.17	Overige voorzieningen.....	160
11.18	Schulden aan overheid en banken.....	161
11.19	Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	161
11.20	Schulden aan overheid.....	162
11.21	Schulden aan banken	162
11.22	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	162
11.23	Schulden aan groepsmaatschappijen.....	162
11.24	Schulden ter zake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen ..	162
11.25	Overlopende passiva.....	162
12.	Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening	163
12.1	Huuropbrengsten	163
12.2	Opbrengsten servicecontracten.....	163
12.3	Lasten servicecontracten	163
12.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	163
12.5	Lonen en salarissen	164
12.6	Pensioenlasten	164
12.7	Lasten onderhoudsactiviteiten.....	164
12.8	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	164
12.9	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	164
12.10	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling.....	165
12.11	Toegerekende organisatiekosten	165
12.12	Toegerekende financieringskosten	165
12.13	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	166
12.14	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	166
12.15	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	167
12.16	Opbrengsten overige activiteiten	167
12.17	Kosten overige activiteiten	167
12.18	Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	167
12.19	Overige organisatiekosten	167
12.20	Leefbaarheid.....	167
12.21	Accountantskosten	168
12.22	Belastingen	168
12.23	Aandeel in resultaat deelnemingen	169
12.24	Bezoldiging van bestuurders en commissarissen	169
	Bijlage DAEB – Niet DAEB	172
12.25	Enkelvoudige balans DAEB 2020	172
12.26	Enkelvoudige balans Niet-DAEB 2020	174
12.27	Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB 2020	176
12.28	Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB 2020	178
12.29	DAEB kasstroomoverzicht 2020 (directe methode).....	180
12.30	Niet-DAEB kasstroomoverzicht 2020 (directe methode).....	182

Ondertekening van de jaarrekening	184
Overige gegevens	185
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	185

Geconsolideerde balans per 31 december 2020

(na resultaatbestemming)

Activa

(x € 1.000)

		31-12-2020	31-12-2019
	<i>Vaste activa</i>		
	Immateriële vaste activa		
5.1	Software	1.242	1.507
		1.242	1.507
	Vastgoedbeleggingen		
5.2	DAEB vastgoed in exploitatie	3.041.786	2.811.702
5.2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	276.709	300.728
5.3	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	106.378	102.916
5.4	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.614	7.370
	Totaal van vastgoedbeleggingen	3.427.487	3.222.716
	Materiële vaste activa		
5.5	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.199	5.738
	Totaal van materiële activa	5.199	5.738
	Financiële vaste activa		
5.6	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	279	299
5.7	Andere deelnemingen	682	638
5.8	Latente belastingvordering(en)	16.258	13.754
5.9	Overige vorderingen	252	317
	Totaal van financiële vaste activa	17.471	15.008
	Totaal van vaste activa	3.451.399	3.244.969
	<i>Vlottende activa</i>		
	Voorraden		
5.10	Vastgoed bestemd voor verkoop	1.363	1.477
5.11	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	379	379
5.12	Overige voorraden	150	150
	Totaal van voorraden	1.892	2.006
	Vorderingen		
5.13	Huurdebiteuren	2.119	2.238
5.14	Overige vorderingen	363	298
5.15	Overlopende activa	1.451	2.838
	Totaal van vorderingen	3.933	5.374
	Liquide middelen	45.317	8.942
		45.317	8.942
	Totaal van vlottende activa	51.142	16.322
	Totaal activa	3.502.541	3.261.291

Passiva

(x € 1.000)

		31-12-2020		31-12-2019	
Groepsvermogen					
	Eigen vermogen	2.389.830		2.199.312	
	Totaal van groepsvermogen		2.389.830		2.199.312
Voorzieningen					
5.16	Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings	81.499		16.877	
5.17	Overige voorzieningen	1.286		3.314	
	Totaal voorzieningen		82.785		20.191
Langlopende schulden					
5.18	Schulden/leningen overheid	46.889		48.776	
5.18	Schulden aan banken	807.177		824.009	
5.19	Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	103.240		101.362	
5.20	Overige schulden	124		131	
	Totaal langlopende schulden		957.430		974.278
Kortlopende schulden					
5.21	Schulden aan overheid	1.857		1.816	
5.22	Schulden aan banken	41.832		35.750	
5.23	Schulden aan leveranciers en handelkredieten	3.145		5.329	
5.24	Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.673		3.744	
5.25	Overlopende passiva	20.989		20.871	
	Totaal kortlopende schulden		72.496		67.510
	Totaal passiva		3.502.541		3.261.291

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020

Functioneel model

(x € 1.000)

		2020	2019
8.1	Huuropbrengsten	164.495	162.072
8.2	Opbrengsten servicecontracten	8.296	8.508
8.3	Lasten servicecontracten	-9.025	-8.236
8.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-10.473	-9.722
8.7	Lasten onderhoudsactiviteiten	-48.397	-38.444
8.8	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-25.551	-24.235
	<i>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	79.345	89.943
8.9	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.868
8.10	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-1.645
8.11	Toegerekende organisatiekosten	0	-14
8.12	Toegerekende financieringskosten	0	0
	<i>Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	0	209
8.13	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	59.426	28.219
8.13	Toegerekende organisatiekosten	-180	-168
8.13	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-46.374	-25.254
	<i>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	12.872	2.797
8.14	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-79.855	-18.328
8.15	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	231.608	202.137
8.16	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.926	1.283
	<i>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	153.679	185.092
8.17	Opbrengst overige activiteiten	1.524	1.795
8.18	Kosten overige activiteiten	-1.920	-1.774
	<i>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</i>	-396	21
8.19	Overige organisatiekosten	-5.315	-5.285
8.20	Kosten omtrent leefbaarheid	-5.157	-4.756
	Bedrijfsresultaat (transporteren)	235.028	268.021

		2020	2019
	Bedrijfsresultaat (transport)	235.028	268.021
	Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	1
	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	731	134
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-34.471	-34.881
	Totaal van financiële baten en lasten	-33.740	-34.746
	Totaal van resultaat voor belastingen	201.288	233.275
8.21	Belastingen	-10.815	-4.072
	Totaal van resultaat na belastingen	190.473	229.203
8.22	Aandeel in resultaat van deelnemingen	44	28
	Groepsresultaat na belastingen	190.517	229.231

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2020 (directe methode)

(x € 1.000)

	2020	2019
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	162.415	161.072
Vergoedingen	9.914	8.951
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	523	843
Ontvangen interest	49	18
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>172.901</i>	<i>170.884</i>
<i>Uitgaven:</i>		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	17.569	16.162
Onderhoudsuitgaven	43.595	33.616
Overige bedrijfsuitgaven	23.288	24.492
Betaalde interest	34.903	35.782
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	124	133
Verhuurdersheffing	18.554	17.398
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	874	772
Vennootschapsbelasting	11.504	11.695
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>150.411</i>	<i>140.050</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	22.490	30.834
(Des)investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	53.020	22.791
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	6.174	7.442
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	2.228
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	-186
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vast activa</i>	<i>59.194</i>	<i>32.275</i>
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	7.466	12.379
Verbeteruitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	15.329	13.008
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	179	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	869	70
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	7.957	9.800
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden		0
Investerings overig	914	343
<i>Totaal van verwervingen van materiële vaste activa</i>	<i>32.714</i>	<i>35.600</i>
Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA	26.480	-3.325

	2020	2019
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>	<i>0</i>	<i>0</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	26.480	-3.325
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	43.000	18.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-50.595	-40.993
Aflossing ongeborgde leningen	-5.000	-17
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-12.595	-23.010
Toename (afname) van geldmiddelen	36.375	4.499
Wijziging Kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	8.942	4.443
Geldmiddelen aan het einde van de periode	45.317	8.942

1. Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

1.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

1.2 Activiteiten

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

1.3 Fusie

In 2020 heeft geen fusie plaatsgevonden.

1.4 Stelselwijziging

In het boekjaar 2020 is sprake geweest van een stelselwijziging.

Met ingang van verslagjaar 2020 gelden de nieuwe c.q. aangescherpte definities voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Rtv (Handboek marktwaardering). In de toelichting van de definitie 'Lasten onderhoudsactiviteiten' wordt het onderscheid tussen onderhoud en investeringen gebaseerd op conceptuele kaders en is getracht zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de fiscale definities.

Alwel heeft deze nieuwe c.q. aangescherpte definities al in de jaarrekening 2019 toegepast. Hierdoor ontstaan er geen toe te lichten verschillen in de vergelijkende cijfers.

1.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

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

1.6 Oordelen en schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

1.7 Consolidatiegrondslagen

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

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

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

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

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. Joint ventures worden proportioneel geconsolideerd. Dit houdt in dat de activa en passiva en de baten en lasten naar evenredigheid van het kapitaalbelang respectievelijk aandeel in het resultaat in de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen.

1.8 Groepsverhoudingen

Stichting Alwel te Roosendaal staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen.

Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen:

Geconsolideerde groepsmaatschappijen

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

Joint ventures

De proportioneel geconsolideerde maatschappijen betreffen:

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

Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde

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

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

1.9 Overige verbindingen

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

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

1.10 Salderen

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

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

1.11 Financiële instrumenten

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

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

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Alwel maakt gebruik van rentederivaten. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde. De vervolgwaaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt door Alwel een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Alwel past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Alwel zal geen nieuwe rentederivaten afsluiten. De bestaande rentederivaten en hedge relaties zijn generiek gedocumenteerd. Alwel stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie. Indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, 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 afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Alwel derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

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

1.12 Covid-19

Het uitbreken van het Corona virus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn. Voor Alwel spelen er geen materiële risico's op omzetsdaling of marktwaardedaling. We hebben in dit kader gevoeligheidsanalyses uitgevoerd op onze basis-meerjarenbegroting, waarbij Alwel blijft voldoen aan de WSW-ratio's. Daarom heeft Alwel geen twijfels omtrent onze continuïteitsveronderstelling.

2. Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening

2.1 Immateriële vaste activa

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

2.2 Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Het scheidingsvoorstel is leidend geweest voor de classificatie van het vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van Btiv 2015 en artikel 45.2 d van de woningwet aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Bij toepassing van de fullversie is sprake van een aannemelijke waarde op complexniveau.

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

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

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

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

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

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

Onderhoud

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Alwel en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Alwel. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Alwel hanteert in haar beleid een streefhuur van 77% van de maximale huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Alwel hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. De gemiddelde onderhoudslast (dagelijks en planmatig onderhoud) van de komende 15 jaar, conform de meerjaren onderhoudsbegroting, wordt opgenomen in de beleidswaarde.
 - b. De verdeling van de onderhoudslasten per object wordt gerelateerd aan de VEX-normen welke gehanteerd zijn in de marktwaardebepaling.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het onderdeel 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en de directe operationele lasten exploitatie in bezit in de resultatenrekening. Alwel hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. De verdeling van de deze lasten vindt plaats door middel van zogenaamde kostenfactoren.

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

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in Rtiv artikel 15.3. Alwel heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

2.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen, en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het eerste volle boekjaar vanaf moment van ingebruikneming. De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen marktwaarde. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven. Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

2.4 Financiële vaste activa

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

Andere deelnemingen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Alwel.

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

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

Latente belastingvorderingen

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

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 2,69% (2019: 3,00%). De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor stichting Alwel geldende rente voor langlopende leningen, zijnde 3,58% (2019: 3,99%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief van 25% (2019: 21,7%).

Leningen u/g

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

Overige vorderingen

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

2.5 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

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

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde op basis van gewogen gemiddelde.

2.6 Vlottende vorderingen

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

2.7 Liquide middelen

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

2.8 Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

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

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

Voorziening voor latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

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

Overige voorzieningen

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

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

Voorziening pensioenen

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

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

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

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

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

Ultimo 2020 (en 2019) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

2.9 Langlopende schulden

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

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

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

2.10 Kortlopende schulden

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

2.11 Belastingen

Acute belastingen

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

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

3. Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

3.1 Algemeen

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

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 bedroeg dit maximumpercentage 6,6%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten.

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

- Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:
 - lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klantcontactcentrum.

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud verantwoord. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van de eigen dienst. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Met ingang van verslagjaar 2020 gelden de nieuwe c.q. aangescherpte definities voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Rtiv (Handboek marktwaardering). In de toelichting van de definitie ‘Lasten onderhoudsactiviteiten’ wordt het onderscheid tussen onderhoud en investeringen gebaseerd op conceptuele kaders en is getracht zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de fiscale definities.

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgen de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie ‘verbetering’ wordt behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten. De definities bevatten naast enkele voorbeelden ook vastgestelde criteria die activiteiten classificeren als onderhoud, verbetering, ingrijpende verbouwing of achterstallig onderhoud.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten
- verhuurderheffing.

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

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde projectkosten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

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

3.2 Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Stichting Alwel heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2013 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Stichting Alwel heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting. Stichting Alwel heeft bij de verwerking rekening gehouden met de regels die gelden rond de rente aftrekbeperring (ATAD).

3.3 Toerekening baten en lasten

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

3.4 Aandeel in resultaat van deelnemingen

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

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

4. Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

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

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

5. Toelichting op de geconsolideerde balans

Vaste activa

5.1 Immateriële vaste activa (software)

Het verloop van deze post is als volgt:

(x € 1.000)

	2020
Stand 1 januari:	
Aanschafwaarde	7.122
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.615
Boekwaarde per 1 januari	1.507
Mutaties:	
Investeringen (1)	196
Afschrijvingen	-462
Totaal van de mutaties	-266
Stand 31 december:	
Aanschafwaarde	7.318
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-6.076
Boekwaarde per 31 december	1.242

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

Afschrijvingen

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

- Software: 5 jaar

Vastgoedbeleggingen

De specificatie is als volgt:

(x € 1.000)

	2020	2019
DAEB vastgoed in exploitatie	3.041.786	2.811.702
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	276.709	300.728
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	106.378	102.916
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.614	7.370
Totaal	3.427.487	3.222.716

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
	2020	2020	2020
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.468.543	273.395	1.741.938
Cumulatieve herwaarderingen	1.435.614	79.846	1.515.460
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-92.455	-52.513	-144.968
Boekwaarde per 1 januari	2.811.702	300.728	3.112.430
Mutaties:			
Investerings – aankopen	179	0	179
Investerings -oplevering nieuwbouw	6.344	0	6.344
Investerings -uitgaven na eerste verwerking (1)	6.989	339	7.328
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-3.640	-38.883	-42.523
Overboekingen van/naar verkopen onder voorwaarden	1.425	1.621	3.046
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	704	-704	0
Aanpassing marktwaarde	218.083	13.288	231.371
Overige mutaties	0	320	320
<i>Totaal van de mutaties</i>	<i>230.084</i>	<i>-24.019</i>	<i>206.065</i>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.489.064	234.728	1.723.792
Cumulatieve herwaarderingen	1.629.433	90.069	1.719.502
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-76.711	-48.088	-124.799
Boekwaarde 31 december	3.041.786	276.709	3.318.495

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

Per 31 december 2020 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 1.719.502.000. Deze heeft voor € 1.629.433.000 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 90.069.000 op het niet-DAEB-vastgoed.

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

	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie
	2020	2020	2020
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	92.458	13.050	401
Cumulatieve herwaardering	10.458	-6.081	0
Boekwaarde per 1 januari	102.916	6.969	401
Mutaties:			
Investerings (1)	1.427	20.124	510
Desinvesteringen	-6.761	0	0
Overboekingen	0	-14.717	192
(Overige) waardeveranderingen	8.796	-10.865	0
Herclassificatie / Herkwalificatie	0	570	-570
<i>Totaal van de mutaties</i>	<i>3.462</i>	<i>-4.888</i>	<i>132</i>
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	87.123	15.501	533
Cumulatieve herwaardering	19.255	-13.420	0
Boekwaarde 31 december	106.378	2.081	533

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

Verloop van de eenheden Vastgoed verkocht onder Voorwaarden	2020
Aantal eenheden per 1 januari	621
Terug aankopen	-40
Verkopen regulier	0
Verkopen VoV	6
Aantal eenheden per 31 december	587

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

Marktwaaarde in verhuurde staat

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

Impact hantering vrijheidsgraden	Alwel					
	Parameter handboek			Full-waardering		
	gemiddelde	minimaal	maximaal	gemiddelde	minimaal	maximaal
Woningen						
Schematische vrijheid	nvt			€ 0,52	€ 0	€ 245
Markthuurstijging	-5,72%	-12,90%	7,99%	1,76%	-41,11%	17,52%
Markthuur	€ 766	€ 115	€ 1.580	€ 743	€ 1	€ 1.328
Exit Yield	5,78%	0,00%	22,08%	5,63%	-19,68%	26,96%
Leegwaardestijging	5,38%	-8,5%	43,38%	11,09%	-21,85%	45,94%
Leegwaarde	€ 184.889	€ 29.600	€ 496.377	€ 184.649	€ 30.000	€ 416.876
Disconteringsvoet	7,07%	6,20%	7,35%	6,11%	3,25%	7,82%
Mutatie- en verkoopkans	11,08%	4%	100,00%	10,15%	4,00%	45,00%
Onderhoud	€ 643	€ 358	€ 1.957	€ 999	€ 43	€ 2.227
Technische splitsingskosten	nvt			€ 29	€ 0	€ 298
Bijzondere omstandigheden	nvt			nvt		
Erfpacht	€ 0,05	€ 0	€ 40,	€ 0,05	€ 0	€ 40
exploitatie scenario	doorexploiteren of uitponden			doorexploiteren of uitponden		
	Parameter handboek			Full-waardering		
	gemiddelde	minimaal	maximaal	gemiddelde	minimaal	maximaal
Parkeren						
Schematische vrijheid				nvt		
Markthuurstijging	-6,41%	-50,74%	194,48%	2,16%	-25,00%	18,87%
Markthuur	€ 49	€ 34	€ 106	€ 54	€ 6	€ 90
Exit Yield	12,99%	-132%	1155,11%	6,83%	6,50%	7,25%
Leegwaardestijging	-0,93%	-47,46%	4,69%	5,36%	2,90%	5,88%
Leegwaarde	€ 11.188	€ 2.798	€ 33.292	€ 10.934	€ 3.090	16.500
Disconteringsvoet	8,62%	6,93%	7,02%	6,45%	6,10%	6,89%
Mutatie- en verkoopkans	38,95%	7,47%	100,00%	24,31%	9,50%	100,00%
Onderhoud	€ 109	€ 51	€ 172	€ 106	€ 43	€ 243
Technische splitsingskosten	nvt			nvt		
Bijzondere omstandigheden	nvt			nvt		
Erfpacht	nvt			nvt		
exploitatie scenario	uitponden			doorexploiteren of uitponden		

BOG	Parameter handboek			Full-waardering		
	gemiddelde	minimaal	maximaal	gemiddelde	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid				nvt		
Markthuurstijging	-1,13%	-17,49%	10,53%	-1,10%	-26,11%	10,53%
Markthuur	€ 102	€ 0	€ 150	€ 102	€ 0	€ 150
Exit Yield	11,53%	-0,41%	33,06%	10,63%	6,50%	16,82%
Disconteringsvoet	9,48%	9,25%	10,16%	8,25%	5,57%	10,93%
Onderhoud	€ 7,99	€ 5,89	€ 9,44	€ 8,23	€ 3,84	€ 16,77
Technische splitsingskosten	nvt			nvt		
Bijzondere omstandigheden	nvt			nvt		
Erfpacht	nvt			nvt		
exploitatie scenario			doorexploiteren			doorexploiteren

BOG harde huren	Parameter handboek			Full-waardering		
	gemiddelde	minimaal	maximaal	gemiddelde	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt			nvt		
Markthuurstijging	1,55%	-7,14%	6,83%	1,55%	-7,14%	6,83%
Markthuur	€ 96,75	€ 65,00	€ 128,19	€ 96,75	€ 65,00	€ 128,19
Exit Yield	12,58%	6,40%	16,82%	7,74%	6,40%	12,50%
Disconteringsvoet	9,50%	9,24%	10,24%	6,81%	5,75%	9,15%
Onderhoud	€ 8,99	€ 5,89	€ 9,44	€ 8,14	€ 6,06	€ 11,28
Technische splitsingskosten	nvt			nvt		
Bijzondere omstandigheden	nvt			nvt		
Erfpacht	nvt			nvt		
exploitatie scenario			doorexploiteren			doorexploiteren

Impact hantering vrijheidsgraden	Alwel Diensten B.V.					
	Parameter handboek			Full-waardering		
Woningen	gemiddelde	minimaal	maximaal	gemiddelde	minimaal	maximaal
Schematische vrijheid	nvt			nvt		
Markthuurstijging	-7,23%	-7,23%	-7,23%	2,45%	2,45%	2,45%
Markthuur	€ 939	€ 939	€ 939	€ 937	€ 937	€ 937
Exit Yield	4,23%	3,92%	4,57%	4,83%	4,71%	4,97%
Leegwaardestijging	5,55%	5,55%	5,55%	12,89%	12,89%	12,89%
Leegwaarde	€ 260.902	€ 229.973	€ 273.235	€ 248.139	€ 232.231	€ 255.761
Disconteringsvoet	6,89%	6,89%	6,89%	6,14%	6,14%	6,14%
Mutatie- en verkoopkans	24,90%	24,90%	24,90%	12,00%	12,00%	12,00%
Onderhoud	€ 576	€ 576	€ 576	€ 1.354	€ 1.354	€ 1.354
Technische splitsingskosten	nvt			nvt		
Bijzondere omstandigheden	nvt			nvt		
Erfpacht	nvt			nvt		
exploitatie scenario			Uitpenden			Uitpenden

Markthuur

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

Leegwaarde

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

Leegwaardestijging

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

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De externe taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

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.

Exit yield

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

Mutatiekans doorexploiteren

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Door Alwel worden de mutaties jaarlijks vastgelegd, zodoende zijn langjarige gemiddelden beschikbaar. Om fluctuaties in de waarde te voorkomen op basis van de mutatiekans wordt gebruik gemaakt van 10 jaars gemiddelden (voor zover beschikbaar).

Verkoopkans uitponen

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

Erfpacht

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

Verkoopbeperking

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

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De externe taxateur heeft daarbij gebruik gemaakt van de Vastgoedtaxatiewijzer 2020 voor wat betreft het instandhoudingsonderhoud. Mutatie onderhoud is bij woningen niet apart opgenomen in de DCF berekening, want dit is onderdeel van het instandhoudingsonderhoud. In overleg met de externe taxateur zijn de normgetallen vastgesteld waarbij gekeken is naar het bezit.

Complexindeling

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

Type	Bouwjaar
Eengezinswoning	< 1960
Meergezinswoning	1960 – 1969
Studenteneenheid	1970 – 1979
Zorgeenheid (intramuraal)	1980 – 1989
Bedrijfsonroerendgoed	1990 – 1999
Maatschappelijk onroerend goed	2000 – 2009
Parkeerplaats	2010 – 2019
Garagebox	

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

Parameters woonegelegenheden	Alwel				
	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie		1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie		1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Breda)		5,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Etten Leur)		4,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Roosendaal)		4,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (Studenten)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW		conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar			
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW		conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar			
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid		conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar			
Instandhoudingsonderhoud per vhe – 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	€ 458	€ 464	€ 473	€ 485	€ 497
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 450	€ 456	€ 465	€ 477	€ 489
Beheerkosten per VHE - studenteneenheid	€ 423	€ 429	€ 437	€ 448	€ 459
Beheerkosten per VHE - zorgeenheid (extramuraal)	€ 415	€ 421	€ 429	€ 440	€ 451
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Breda	0,0778%	0,0778%	0,0778%	0,0778%	0,0778%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Etten Leur	0,1001%	0,1001%	0,1001%	0,1001%	0,10001%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Moerdijk	0,0890%	0,0890%	0,0890%	0,0890%	0,0890%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Roosendaal	0,1029%	0,1029%	0,1029%	0,1029%	0,1029%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Terheijden	0,1115%	0,1115%	0,1115%	0,1115%	0,1115%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,526%	0,527%	0,501%	0,502%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden		1,2%	1,2%	1,0%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden		0%	0%	0%	0%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – geregeleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544	€552	€562	€576	€591
Technische splitsingskosten per eenheid gemeente Breda	€ 88	€ 90	€ 92	€ 95	€ 97
Technische splitsingskosten per eenheid overige gemeenten	Nvt				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO	€ 9,40	€ 9,73	€ 9,97	€ 10,22	€ 10,48
Mutatieonderhoud MOG per m2 BVO	€ 11,40	€ 11,80	€ 12,09	€ 12,40	€ 12,71
Mutatieonderhoud ZOG per m2 BVO	€ 11,40	€ 11,80	€ 12,09	€ 12,40	€ 12,71
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	Nvt				
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten – ZOG (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Breda	0,3600%	0,3600%	0,3600%	0,3600%	0,3600%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Etten Leur	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Roosendaal	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%

Parameters parkeergelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 27,00	€ 27,68	€ 28,37	€ 29,08	€ 29,80
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 38,00	€ 38,95	€ 39,92	€ 40,92	€ 41,94
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 531	€ 544	€ 558	€ 572	€ 586
Technische splitsingskosten per eenheid	nvt				
Verkoopkosten per eenheid	€ 531	€ 544	€ 558	€ 572	€ 586
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2020	2021	2022	2023 e.v.	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	conform Vastgoed Taxatie wijzer verdeeld in <25 jaar en > 25 jaar				
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 11,40	€ 11,80	€ 12,09	€ 12,40	€ 12,71
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%

Parameters woonegelegenheden	ALWEL diensten B.V.				
	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie		1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie		1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Etten Leur)		4,00%	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	
Achterstallig onderhoud per vhe – MGW					
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 450	€ 456	€ 465	€ 477	€ 489
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Etten Leur	0,1001%	0,1001%	0,1001%	0,1001%	0,1001%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden		1,20%	1,20%	1,00%	0,50%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544	€ 552	€ 562	€ 576	€ 591
Technische splitsingskosten per eenheid	nvt				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Inschakeling taxateur

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

Schattingen

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

Herclassificatie / herkwalificatie

(X € 1.000)

	31-12-2020
Saldo herclassificatie/herkwalificatie	1.431
Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van niet-DAEB-vastgoed in exploitatie naar DAEB-vastgoed in exploitatie	
Aantal verhuureenheden	27
Boekwaarde/marktwaarde verhuureenheden	4.939
Effect op toename herwaarderingreserve	715
Effect op afname herwaarderingreserve	0
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	0
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	715

Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van DAEB-vastgoed in exploitatie naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	
Aantal verhuureenheden	24
Boekwaarde/marktwaarde verhuureenheden	4.035
Effect op toename herwaarderingsreserve	716
Effect op afname herwaarderingsreserve	0
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	0
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	716

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

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 3.781 mln (2019: € 3.615 mln).

Beleidswaarde

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

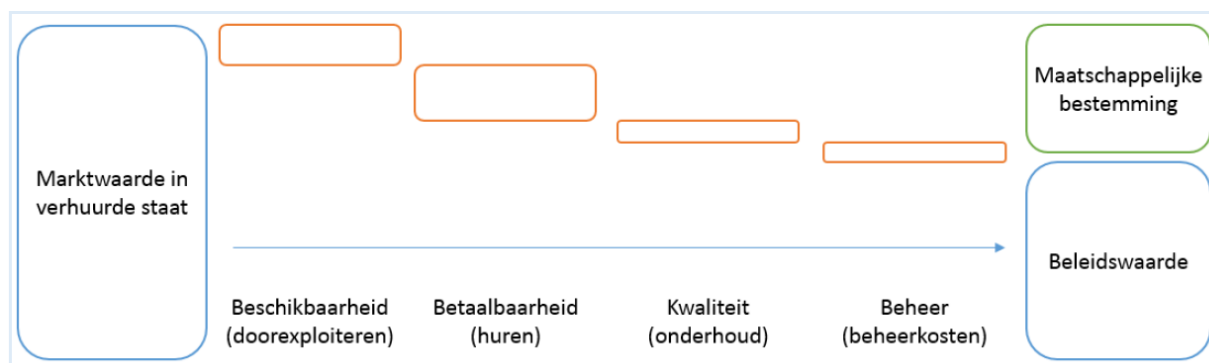
De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1.597.168.410. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 218.391.389.

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

Deze aspecten zijn:

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

Onderstaand is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven:



Vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Specificatie marktwaarde	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
Marktwaarde verhuurde staat per 31-12-2020*	3.041.786	274.922
*Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-53.836	11.511
Betaalbaarheid (huren)	-929.411	-43.010
Kwaliteit (onderhoud)	-438.034	-27.513
Beheer (beheerkosten)	-23.337	2.481
Beleidswaarde per 31 december 2020	1.597.168	218.391

(x € 1.000,-)

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

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

Alwel heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde

	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Streefhuur van % van de maximaal redelijke huur	77%	77%
Onderhoudsnorm	2.127	1.793
Beheerlasten	730	697
Verhuurderheffing	18.553.932	17.415.900
Discontovoet	5,78%	5,77%

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x 1.000)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-164.467
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	111.037
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-151.736

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

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

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

De specificatie is als volgt
(x € 1.000):

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-20	Verwachte opbrengstwaarde
DAEB vastgoed: woningen			
2021	15	2.113	2.791
2022 tot en met 2025	118	16.628	22.513
Totaal	113	18.741	25.304

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-20	Verwachte opbrengstwaarde
Niet-DAEB vastgoed			
2021	3	664	669
2022 tot en met 2025	9	2.104	2.256
Totaal	12	2.768	2.925

Verstreckte zekerheden

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

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

Daarnaast is er voor een bedrag van €15 miljoen aan leningen binnen Alwel Diensten B.V. zekerheden afgegeven aan de BNG.

5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2020 zijn 6 woningen (2019: 6 woningen) en 1 garage (2019: 1 garage) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. In 2020 zijn geen nieuwbouwwoningen onder de VOV-regeling opgeleverd en verkocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2020 587 (2019: 621).

Tevens staan er ultimo 2020 5 woningen in de voorraad opgenomen.

5.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 109.575 (2019: € 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.

Materiële vaste activa

5.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

	2020
Stand 1 januari:	
Aanschafwaarde	27.556
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-21.818
Boekwaarde per 1 januari	5.738
Mutaties:	
Investerings (1)	752
Desinvesteringen	
Herwaarderingen	-328
Afschrijvingen	-963
Totaal van de mutaties	-539
Stand 31 december:	
Aanschafwaarde	28.308
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-23.109
Boekwaarde per 31 december	5.199

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

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

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

Actuele waarde

De WOZ waarde van de bedrijfsterreinen en de kantoorpanden bedraagt € 7.196.000.
(2019: € 6.940.000).

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

De marktwaarde is voor het kantoor in Roosendaal (Laan van Brabant 50) € 2.505.300 (2019: € 2.678.000) en voor het kantoor in Etten-Leur (Bredaseweg 1) € 1.743.400 (2019: € 1.792.000)

Financiële vaste activa

5.6 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

	Boek waarde 1-1-2020	Nieuwe leningen	Aflossingen	Amortisatie	Waarde-wijzigingen	Boek waarde 31-12-2020
Lening Stadssingel B.V.	299	0	20	0	0	279

Onder de "Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen" is een lening ad € 278.690 (2019: € 298.690) opgenomen aan Stadssingel B.V. inzake het pand de Olyton aan de Boschstraat in

Breda die per 1 juli 2024 opeisbaar zal worden. Op deze lening rust een hypotheek. De rente op deze lening bedraagt 0,07%.

5.7 Deelnemingen

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

	Boekwaarde 1-1-2020	Aan- /verkopen	Resultaat/ dividend deelname	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2020
N.V.Stadsherstel Breda	638	0	44	0	682

5.8 Latente belastingvorderingen

Het verloop van de latente belastingvorderingen is als volgt
(x € 1.000)

	2020	2019
Stand per 31 december	13.754	10.845
Effecten stelselwijziging	0	-924
Stand per 1 januari	13.754	9.921
Mutatie lopend boekjaar	2.504	3.833
Saldo ultimo boekjaar	16.258	13.754

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

	2020	2019
Leningen o/g	1.314	1.216
Afschrijvingspotentieel	14.944	12.538
Boekwaarde per 31 december	16.258	13.754

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

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Vershil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde
Leningen	0	6.435	6.435	1.612	1.314
Fiscaal afschrijvingspotentieel	0	84.319	84.319	19.635	14.944

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 1.775.023 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 21.246.670 (2019: € 18.034.894).

In de jaarrekening zijn geen afschrijvingen op activa in exploitatie gepresenteerd. Dit komt omdat er commercieel niet wordt afgeschreven op activa in exploitatie (waarderinggrondslag is marktwaarde). Fiscaal wordt er wel afgeschreven. Het afschrijvingspotentieel is het verschil tussen de fiscale waarde en de WOZ waarde. Voor dit afschrijvingspotentieel ad € 84,3 mln is een latentie opgenomen. De latenties hebben een gemiddelde looptijd van 12 jaar.

Het totaalbedrag van de tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering van activa in exploitatie en de waardering in deze jaarrekening bedraagt € 384,4 mln.

5.9 Overige vorderingen

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

	2020	2019
Koopstart	252	317

	2020	2019
Koopstart		
Stand 1 januari	317	364
Toevoegingen/verminderingen	-65	-47
Stand 31 december	252	317

Het aantal woningen met koopstart korting betreft 7 woningen (2019: 8 woningen)

Vlottende activa

Voorraden

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

	2020	2019
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.363	1.477
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	379	379
Overige voorraden	150	150
Totaal	1.892	2.006

5.10 Vastgoed bestemd voor verkoop

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit opgeleverde, nog niet verkochte nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. Ultimo 2020 staan 5 woningen te koop (2019: 7 woningen).

Deze post bestaat uit:
(x € 1.000)

	2020	2019
Woningen bestemd voor verkoop	1.363	1.477

5.11 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Deze post bestaat uit:
(x € 1.000)

	2020	2019
Onderhanden werk	379	379

Dit betreft onderhanden werk voor nieuwbouwproject Permekeplein te Roosendaal.

5.12 Overige voorraden

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

Deze post bestaat uit:
(x € 1.000)

	2020	2019
Voorraden	150	150

Vorderingen

Deze post bestaat uit:
(x € 1.000)

	2020	2019
Huurdebiteuren	2.119	2.238
Overige debiteuren	363	298
Overige overlopende activa	1.451	2.838
Totaal	3.933	5.374

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

5.13 Huurdebiteuren

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

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

	2020	2019
Huurdebiteuren, zittende en vertrokken huurders	3.362	3.465
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-1.243	-1.227
Totaal	2.119	2.238

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

	2020	2019
Stand 1 januari	1.227	1.307
Onttrekking	-614	-806
Dotatie	630	726
Stand 31 december	1.243	1.227

5.14 Overige vorderingen

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Totaal overige vorderingen	363	298

5.15 Overlopende activa

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Totaal overlopende activa	1.451	2.838

Liquide middelen

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Bank	45.317	8.942

Er is een beperking van € 17 miljoen op de beschikbaarheid van geldmiddelen. Dit bedrag staat op een geblokkeerde bankrekening als borg voor de aflossing van de leningen van Alwel Diensten BV ter grootte van nominaal € 15 miljoen en de marktwaardeverrekening van € 1,5 miljoen als gevolg van vervroegde aflossing van deze leningen. De overige gelden staan ter vrije beschikking van de groep. Door de RABO 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 de RABO.

Groepsvermogen

Het groepsvermogen bedraagt per balansdatum € 2.389.829.585 (2019: € 2.199.312.463). Voor een toelichting op het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige balans.

Eigen vermogen

Per 31 december 2020 is in totaal € 1.749 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 1.541 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.501 miljoen (2019: € 1.284 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Alwel. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Voorzieningen

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Voorziening onrendabele investeringen DAEB vastgoed	81.499	16.877
Overige voorzieningen	1.286	3.314
Totaal	82.785	20.191

5.16 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	Vastgoed in ontwikkeling 2020	Vastgoed in ontwikkeling 2019
Stand 1 januari	16.877	10.005
Toevoegingen	74.859	12.797
aanwending	-10.237	-5.925
Stand 31 december	81.499	16.877
looptijd < 1 jaar	8.702	11.547
Looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	72.797	5.330

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen betreft 7 renovatie projecten (1147 woningen), en 9 nieuwbouw projecten (585 woningen). De onrendabele investeringen van de grootste renovatie projecten zijn Linie Kwartier in Breda van € 8,0 miljoen en in de wijk Langdonk in Roosendaal van € 38,6 miljoen. Wat nieuwbouw betreft is het grootste project de herstructurering in de Josephwijk een onrendabel deel van € 11,8 miljoen.

5.17 Overige voorzieningen

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
Voorziening jubilea	500	410
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	786	725
Ongerealiseerde intercompany resultaten	0	2.179
Totaal	1.286	3.314

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

	Jubileumuitkeringen	
	2020	2019
Stand 1 januari	410	472
Dotatie	147	-39
Ottrekking	-57	-23
Stand 31 december	500	410
Waarvan:		
looptijd < 1 jaar	23	27
Looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	143	117
looptijd > 5 jaar	334	266

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

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

	Loopbaanontwikkelingsbudget	
	2020	2019
Stand 1 januari	725	675
Dotatie	106	92
Onttrekking	-45	-42
Stand 31 december	786	725
Looptijd voorziening is 5 jaar	786	725

De voorziening loopbaanontwikkelingsbudget wordt tegen contante waarde gewaardeerd.

De specificatie van de voorziening ongerealiseerde intercompany resultaten is als volgt:
(x € 1.000)

	Intercompany resultaat	
	2020	2019
Stand 1 januari	2.179	2.179
Dotatie	0	0
realisatie	-2.179	0
Stand 31 december	0	2.179

Wegens de verkoop van de woningen van Alwel Diensten B.V. wordt de voorziening ongerealiseerde intercompany resultaten in zijn geheel gerealiseerd.

Langlopende schulden

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

2020	Rente %	>5 jaar	>1 & <5 jaar	Totaal
Schulden aan overheid	3,84	38.581	8.308	46.889
Schulden aan banken	3,57	755.107	52.070	807.177
Verplichtingen inzake onroerende goederen VOV				103.240
Overige schulden				124
Totaal				957.430

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

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

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten op pagina 132.

5.18 Schulden aan overheid en banken

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	Overheid	Banken	Totaal
<i>Stand 1 januari</i>	50.592	859.759	910.351
Nieuwe leningen	0	43.000	43.000
Aflossingen	-1.846	-53.750	-55.596
Stand 31 december	48.746	849.009	897.755

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

Zekerheden

Van de leningen overheid en banken is € 901 miljoen (2019 € 905 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Alwel zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 3.315 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Daarnaast is er voor een bedrag van € 15 miljoen aan leningen binnen Alwel Diensten B.V. zekerheden afgegeven aan de BNG, door middel van een storting van € 17 miljoen op een geblokkeerde bankrekening. Deze leningen ter waarde van € 15 miljoen worden per 1 april 2021 afgelost. In verband met de vervroegde aflossing van deze leningen is de totale afkoopwaarde van deze leningen € 16,5 miljoen.

Aflossingssysteem

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

Reële waarde

De gehele leningportefeuille heeft ultimo 2020 een marktwaarde van € 1.641.604.000 (2019 € 1.508.362.000). Voor verdere toelichting van de marktwaarde van de leningen verwijzen wij naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten op pagina 132.

5.19 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	2020	2019
<i>Stand 1 januari:</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	92.473	99.906
Waardeverminderingen/vermeerderingen	8.889	4.136
Boekwaarde	101.362	104.042
<i>Mutaties</i>		
Verkochte woningen	1.427	1.313
Teruggekochte woningen	-6.651	-8.746
Opwaarderingen	7.102	4.753
Overige waardeverminderingen en terugneming daarvan	0	0
Totaal mutaties	1.878	-2.680
<i>Stand 31 december:</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	87.249	92.473
Waardeverminderingen/vermeerderingen	15.991	8.889
Totaal	103.240	101.362

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 587 woningen (2019: 621) waarvan 312 huurwoningen uit bestaand bezit (2019: 323) en 275 nieuwbouw koopwoningen (2019: 298).

5.20 Overige schulden

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Waarborgsommen	124	131

Kortlopende schulden

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Schulden aan overheid	1.857	1.816
Schulden aan banken	41.832	35.750
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.145	5.329
Schulden ter zake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.673	3.744
Overlopende passiva	20.989	20.871
Totaal	72.496	67.510

5.21 Schulden aan de overheid

De specificatie is als volgt
(x € 1.000):

	2020	2019
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende schulden aan overheid	1.857	1.816

5.22 Schulden aan banken

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende schulden aan banken	41.832	35.750

Zekerheden

Per 1 april worden de resterende leningen van de Alwel Diensten B.V. (ultimo 2020: € 15 mln) afgelost.

De afgegeven zekerheden ten aanzien van deze aflossing zijn liquide middelen op een geblokkeerde bankrekening ter hoogte van € 17.000.000.

5.23 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.145	5.329

5.24 Schulden ter zake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Vennootschapsbelasting	2.803	1.131
Loonheffing, premies sociale verzekeringen en pensioenen	789	935
Omzetbelasting	1.081	1.678
Totaal	4.673	3.744

De post verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten. De totaal verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt over boekjaar 2020 € 10.292.000. Middels een voorlopige aanslag is hiervan € 9.633.000 betaald, zodat voor het boekjaar nog € 659.000 resteert. Over het belastingjaar 2019 dient nog € 2.144.000 betaald te worden.

5.25 Overlopende passiva

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Nog te betalen rente leningen o/g	13.723	15.207
Nog te betalen kosten	4.643	2.494
Nog te betalen facturen investeringen	1.042	1.722
Huur voorstanden	1.581	1.448
Totaal	20.989	20.871

6. Financiële instrumenten

6.1 Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

6.2 Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van de groep, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximaleren op 15% van de leningenportefeuille.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico (tegenpartijrisico), liquiditeitsrisico en valutarisico. Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt:

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens de groep kunnen voldoen.

De corporatie handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. De kredietwaardigheid van leveranciers van goederen en diensten wordt continu opgevraagd en periodiek geanalyseerd.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat de groep over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Om te waarborgen dat de groep aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 50 mln (2019: € 40 mln). Hiervan is € 40 mln een roll-over lening en € 10 mln rekening-courant krediet. Van de roll-overlening is op 31 december 2020 € 22 mln opgenomen (2019 € 18 mln). Van de rekening-courantkrediet is per 31-12-2020 geen gebruik gemaakt.

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

De groep loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan 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 financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Rentevoet leningen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat de groep loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden

(x € 1.000)

Renteklasse (vastrentende leningen)							
2020	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
Restantlooptijd							
1 – 5 jaar	17.000	22.559	40.857	0	0	0	80.416
6 – 10 jaar	66.120	0	53.122	10.000	0	0	129.242
11 – 15 jaar	74.852	21.849	87.538	10.000	0	0	194.239
16 – 20 jaar	49.000	0	25.951	13.860	0	0	88.811
> 20 jaar	20.478	186.500	153.140	0	1.240	0	361.358
Totaal	227.450	230.908	360.608	33.860	1.240	0	854.066

(x € 1.000)

Renteklasse (vastrentende leningen)							
2019	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
Restantlooptijd							
1 – 5 jaar	5.000	30.116	31.048	15.000	0	0	81.164
6 – 10 jaar	70.500	10.000	47.913	10.000	0	0	138.413
11 – 15 jaar	36.403	17.283	101.750	10.000	0	0	165.436
16 – 20 jaar	68.000	5.000	25.000	13.982	0	0	111.982
> 20 jaar	28.682	176.731	169.119	0	1.257	0	375.789
Totaal	208.585	239.130	374.83	48.982	1.257	0	872.785

De effectieve rentevoet van de leningen bedraagt gemiddeld 3,60 % (2019: 3,72%) voor stichting Alwel en 5,61% (2019: 5,61%) voor Alwel Diensten B.V.. De reële waarde van de leningen bedraagt € 1.581 mln (2019 € 1.449 mln) voor stichting Alwel en voor Alwel Diensten B.V. € 17 mln (2019 € 23 mln). De koers van alle leningen bedraagt gemiddeld 174,0% (Alwel Diensten B.V. 112,1%).

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:

(x € 1.000)

(Variabel rentende leningen)							
2020	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	
Financiële activa							
Bank	45.317						
Financiële passiva							
Leningen banken						**40.000	

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

* Banksaldo per 31 december

** Roll-over lening FLEX.629 (EUR 10 mln - 2026), FLEX.630 (EUR 10 mln - 2026), FLEX.677 (EUR 10 mln - 2028), FLEX.694 (EUR 5 mln - 2026) en 20029826 (EUR 5 mln - 2028)

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet wordt herzien binnen een jaar. De renteherzieningsdata van de variabel rentende lening zijn afzonderlijk opgenomen. De andere financiële instrumenten van de groep zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Overige kasstroomrisico's leningen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies (x € 1.000):

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2021	2.995	40.723	65.796
2022	3.095	0	106.579
2023	3.145	10.000	145.055
2024	3.259	17.500	36.267
2025	3.378	20.000	0
2026	3.262	45.000	0
2027	3.380	40.500	0
2028	3.503	25.000	15.000

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 19,6 jaar (2019: 20,5 jaar) voor stichting Alwel en 0,3 jaar voor Alwel Diensten B.V. (2019 2,6 jaar).

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

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de roll-over leningen is gebaseerd op 1-maands EURIBOR + een opslag tussen 0,00% 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 de 0,01% en de 0,59%.

Marktrisico

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

6.3 Reële waarde

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

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

(x € 1.000)

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2020	2019	2020	2019
Financiële activa:				
Vorderingen onder de financiële vaste activa (exclusief derivaten)	279	299	279	299
Liquide middelen*)	45.317	8.942	47.317	8.942
Totaal	45.596	9.241	45.596	9.241
Financiële passiva:				
Langlopende schulden (exclusief derivaten)	854.066	874.080	1.597.915	1.472.091
Kortlopende schulden (exclusief derivaten)	43.689	36.271	43.689	36.271
Totaal	897.755	910.351	1.641.604	1.508.362

*) In de liquide middelen zit een bedrag van EUR17 mln. gereserveerd voor de aflossing, opgelopen rente en vergoeding afkoop leningen van Alwel Diensten B.V. per 1 april 2021.

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

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende variabele markttrente.

7. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

7.1 Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

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

Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage, zijnde 3,85% (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Alwel een aangegane obligoverplichting van € 34,0 miljoen (2019: € 36,2 miljoen). Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

7.2 Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Financiële instrumenten

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

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Alwel zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Ierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

Payers Swaps

Alwel heeft per balansdatum nog 2 afgesloten payers swaps met een totale waarde van € 16.000.000. De totale marktwaarde van deze 2 swaps wordt ultimo boekjaar geschat op € 13.677.186 negatief (Ultimo 2019: € 12.520.421 negatief).

Deze zijn niet direct opeisbaar noch is er sprake van andere ontbindende voorwaarden. Met een Payers Swap wordt het renterisico beperkt zonder hiervoor al financiering aan te trekken. Een payers swap is derhalve een financieel instrument.

Alwel heeft niet als doel deze payers swaps te verkopen, maar heeft deze swaps gebruikt om een lange termijn financiering aan te trekken. Hier worden uiteindelijk roll-overleningen voor aangetrokken. Dit met kortere looptijden, om als de marktomstandigheden enigszins "genormaliseerd" zijn, los te komen van de huidige hoge opslagen.

Bankgaranties

Per 31 december 2020 zijn door Alwel bankgaranties afgegeven ten bedrage van € 94.243 (2019: € 94.243).

Zekerheden

In de leningportefeuille is een lening met een hoofdsom van € 15.000.000,- opgenomen, die Alwel Diensten B.V. is verschuldigd aan de BNG. De afgegeven zekerheden zijn een saldo liquide middelen op een geblokkeerde bankrekening. De leningen worden per 1 april 2021 geheel afgelost.

Verkoop woningen

Op balansdatum zijn voor 5 verkochte woningen, 2 Koop Goedkoop woningen en 1 Koopstart woning, met een opbrengstwaarde van per saldo € 2,0 miljoen de overeenkomsten nog niet notarieel verleden.

Aansprakelijkheid VOF belangen

De Fundatie (100% dochter van Alwel) is samen met een andere vennoot beherend vennoot van Consortium Spoorzone Breda V.O.F. Als beherend vennoot is De Fundatie B.V. aansprakelijk voor alle schulden van deze vennootschap. In de geconsolideerde jaarrekening is als eigen aandeel 50% van deze schulden opgenomen. Het niet in de consolidatie betrokken deel van de schulden bedraagt € 616.450,- (€1.163.044 ultimo 2019).

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

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

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

Aangegane verplichting lopende nieuwbouw en renovatie-projecten.

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en renovatie / groot onderhoud van woningen voor een totaalbedrag van € 27,5 miljoen (2019: € 15,2 miljoen). Dit is het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Vereniging van eigenaren

Alwel is lid van verschillende verenigingen van eigenaren (VvE's). Zij betaalt bijdragen aan deze VvE's op grond waarvan later uitgaven door de VvE ten behoeve van bijvoorbeeld (planmatig) onderhoud kunnen worden gedaan. De totale waarde van de reserves bedraagt € 5,2 miljoen (2019: € 4,9 miljoen).

7.3 Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Alwel heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten, het aantal leaseauto's is 36. Verder heeft het management de beschikking over een leaseauto, dit zijn 8 auto's. De auto's worden geleased voor een jaarbedrag van € 200.976. De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde resterende looptijd van 2,1 jaar waarbij de leaseverplichting over de gehele leaseperiode € 432.092 is. Verder worden multifunctionals geleased voor een jaarbedrag van € 60.746. De leaseverplichting over de restant looptijd bedraagt € 221.552. De contracten hebben een resterende looptijd van 3,7 jaar.

De toekomstige minimale leasebetalingen zijn als volgt te specificeren:

	2020	2019
Periode <= 1 jaar	261.723	279.022
1 jaar < periode <= 5 jaar	391.921	523.097
Periode > 5 jaar	0	0
Totaal	653.644	802.119

Huurverplichtingen

Het kantoorpand aan de Schorsmolenstraat 48 te Breda is gehuurd voor een periode van 2 jaar, en eindigt op 31 augustus 2021. De jaarhuur bedraagt € 140.000. Het kantoorpand aan de Stationsplein 3E te Roosendaal wordt elk jaar met 1 jaar verlengd steeds per 1 november. De jaarhuur bedraagt € 45.623. Er wordt een parkeerterrein gehuurd aan de Markkade te Breda voor een periode van 2 jaar, en eindigt op 31 maart 2022. De jaarhuur bedraagt € 27.024. Het pand aan de Fellenoord 3 te Breda is gehuurd voor een periode van 1 jaar en eindigt op 01-02-2021. De huurcontracten worden jaarlijks verhoogd met de consumentenprijsindex van het CBS.

De toekomstige minimale huurbetalingen zijn als volgt te specificeren:

	2020	2019
Periode <= 1 jaar	159.180	184.055
1 jaar < periode <= 5 jaar	52.379	93.333
Periode > 5 jaar	0	0
Totaal	211.559	277.388

Kredietfaciliteiten

Alwel beschikt per 31 december 2020 over een maximale kredietfaciliteit van € 10 mln bij de Rabobank. Alwel heeft aan de Rabobank een volmacht (lastgeving met private werking – onherroepelijke volmacht) afgegeven, die de Rabobank de bevoegdheid geeft om een recht van hypotheek te vestigen voor een maximum van € 10 mln. (het bedrag van faciliteit) op een deel van onze onroerende goederen.

Daarnaast beschikt Alwel over een viertal leningen met een totale variabele hoofdsom van € 40 miljoen met een verplichte minimale opname van € 8 miljoen. Ultimo boekjaar is hiervan € 18 miljoen nog niet benut.

7.4 Gebeurtenissen na balansdatum voor de geconsolideerde jaarrekening

Er zijn gebeurtenissen na balansdatum die van invloed zijn op de jaarrekening.

8. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

8.1 Huuropbrengsten

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Woningen en woongebouwen DAEB	141.951	139.041
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	11.167	11.398
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	8.578	8.655
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	5.374	5.480
	167.070	164.574
Huurderving wegens leegstand	-1.974	-1.807
Huurderving wegens oninbaarheid	-601	-695
Totaal	164.495	162.072

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

- De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 van 2,6% (1 juli 2019: 1,6%)
- Voorraadmutaties zoals opleveringen, verkopen en aankopen.

8.2 Opbrengsten servicecontracten

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	8.282	6.487
Vergoedingen van huurders voor warmteleveringen	14	2.021
Totaal	8.296	8.508

8.3 Lasten servicecontracten

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Kosten van servicecontract	8.985	6.623
Kosten van warmtelevering	40	1.613
Totaal	9.025	8.236

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

Omdat huurwoningen van woningcorporaties in 2020 niet meer onder de warmtewet vallen, verschuiven de opbrengsten en kosten warmtelevering naar vergoedingen en kosten voor levering en diensten.

8.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten	10.473	9.722

8.5 Lonen en salarissen

De specificatie is als volgt:

(x € 1.000)

	2020	2019
Lonen en salarissen	13.501	12.222
Sociale lasten	2.226	2.187
Pensioenen	2.196	1.904
Overige personeelskosten	747	1.239
Totaal	18.670	17.552

Bij de groep waren in 2020 gemiddeld 273,9 werknemers in dienst (2019: 261,8). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2020 gemiddeld 244,5 (2019: 233,9). De kosten voor salarissen stijgen door een toename van personeel met € 820.000,-, door een hogere dotatie voor de jubileumvoorziening met € 180.000,-, en door een hogere waarde van de verlofuren per 31-12-2020 met € 110.000,-.

De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	2020	2019
Bestuur / Management	9,0	9,0
Exploitatie	160,2	150,9
Projectontwikkeling	8,1	8,3
Bedrijfsvoering	47,5	46,1
Strategie en Waardesturing	16,8	16,7
Control	2,9	2,9
Totaal FTE	244,5	233,9

Geen van de medewerkers is buiten Nederland werkzaam.

8.6 Pensioenlasten

De specificatie is als volgt:

(x € 1.000)

	2020	2019
CAO-pensioenpremie SPW	1.712	1.446
Kostenindexatie boven CAO	5	5
Bijdrage aanvullende opbouw (vroeg)pensioen	479	453
Totaal	2.196	1.904

Pensioenregeling bij Alwel

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

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 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:

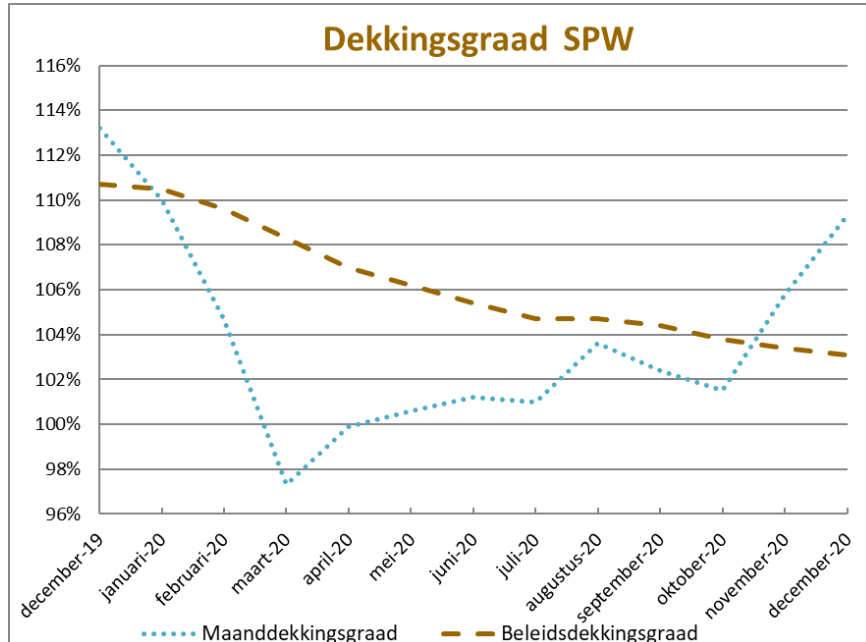
- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
- De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2020 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2021 niet te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was geen ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2020 lager was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,60% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2019 tot en met juli 2020). Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2019 tot en met 31 juli 2020).

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



Ontwikkeling dekkingsgraad onzeker

Het verloop van de dekkingsgraad is afhankelijk van verschillende factoren zoals de rente, de aandelenkoersen en de levensverwachting. Deze factoren beïnvloeden het vermogen en de verplichtingen van SPW.

De ontwikkelingen op de financiële markten zijn onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de dekkingsgraad van het fonds zich de komende tijd ontwikkelt.

Vermogen gedaald

De ontwikkeling van het vermogen is onder andere afhankelijk van de ontwikkelingen van de marktrente en het beleggingsrendement. SPW dekt het risico van rentedalingen voor een deel af met zogeheten 'renteswaps'. De renteswap wordt in het algemeen gebruikt om renterisico's te beheersen, af te dekken of om een gewenste rentepositie in te nemen.

De waarde belegd in vastrentende waarden is gedaald en in zakelijke waarden gestegen ten opzichte van eind vorige maand. In totaal is het beschikbare vermogen met ongeveer 1,0% gedaald ten opzichte van eind vorige maand.

Verplichtingen gedaald

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

De rente is gestegen ten opzichte van eind vorige maand en hierdoor daalden de verplichtingen. In totaal zijn de verplichtingen van het fonds met ongeveer 1,1% gedaald ten opzichte van eind vorige maand.

Impact UFR op de dekkingsgraad

De verplichtingen (en daarmee de dekkingsgraden) worden berekend op basis van een door de toezichthouder voorgeschreven methodiek. De maanddekkingsgraad waarbij de verplichtingen zijn gewaardeerd op basis van de marktrente (zonder UFR) bedraagt eind januari 105,0% (eind december 102,8%).

8.7 Lasten onderhoudsactiviteiten

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Planmatig onderhoud	18.433	12.115
Mutatieonderhoud	9.396	7.938
Reparatieonderhoud	10.385	8.353
Contractonderhoud	4.220	4.056
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	988	917
Toegerekende organisatiekosten	4.867	4.777
Overig onderhoud	108	288
Totaal	48.397	38.444

8.8 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Kosten projectontwikkeling	33	45
Belastingen exploitatie	5.025	4.861
Verzekeringen	542	385
Verhuurdersheffing	18.554	17.416
Contributie landelijke federatie	96	91
Kosten VvE's	475	558
Beheer woonwagens	36	29
Overige algemene lasten	790	850
Totaal	25.551	24.235

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

8.9 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

	2020	2019
Project Titus Brandsmastraat	0	1.868

8.10 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

	2020	2019
Project Titus Brandsmastraat	0	-1.645

8.11 Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan projectontwikkeling volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten	0	-14

8.12 Toegerekende financieringskosten

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

	2020	2019
Toegerekende financieringskosten	0	0

Netto gerealiseerd resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

8.13 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

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

	2020	2019
Verkoop huurwoningen (DAEB vastgoed in exploitatie)	810	1.507
Verkoop huurwoningen (niet-DAEB vastgoed)	11.317	238
Verkoop teruggekochte woningen VOV	745	1.052
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12.872	2.797

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

	2020	2019
Verkoop huurwoningen (DAEB vastgoed)		
Verkoopopbrengst	4.730	16.832
Verkoopkosten	-112	-347
Toegerekende organisatiekosten	-168	-156
Boekwaarde (marktwaarde)	-3.640	-14.822
Resultaat in winst- en verliesrekening	810	1.507

De verkoopopbrengst betreft 24 verkochte woningen.(2019: 105 woningen).

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

	2020	2019
Verkoop huurwoningen (niet-DAEB vastgoed)		
Verkoopopbrengst	48.298	5.966
Realisatie voorziening ongerealiseerde intercompany resultaten	2.179	0
Verkoopkosten	-264	-146
Toegerekende organisatiekosten	-13	-12
Boekwaarde (marktwaarde)	-38.883	-5.570
Resultaat in winst- en verliesrekening	11.317	238

De verkoopopbrengst betreft 139 verkochte woningen, 5 winkelpanden, 3 zorgpanden, 70 parkeerplaatsen en 14 koopgoedkoop eenheden (2019: 25 woningen, 10 winkelpanden).

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

	2020	2019
Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)		
Verkoopopbrengst	4.608	6.080
Verkoopkosten	-12	-166
Boekwaarde (marktwaarde)	-3.851	-4.862
Resultaat in winst- en verliesrekening	745	1.052

De verkoopopbrengst betreft 18 woningen en 2 parkeerplaatsen na terugkoop verkochte VOV-woningen (2019: 25 woningen en 5 parkeerplaatsen).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

8.14 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-79.527	-18.725
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	0
Afwaardering vastgoed ten dienste van de exploitatie	-328	397
Totaal	-79.855	-18.328

De afwaardering vastgoed in ontwikkeling 2020 betreft 7 renovatie projecten (1147 woningen), en 9 nieuwbouw projecten (585 woningen). De onrendabele investeringen van de grootste renovatie projecten zijn Linie Kwartier in Breda van € 8,0 miljoen en in de wijk Langdonk in Roosendaal van € 38,6 miljoen. Wat nieuwbouw betreft is het grootste project de herstructurering in de Josephwijk een onrendabel deel van € 11,8 miljoen.

8.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De specificatie is als volgt

(x € 1.000):

	2020	2019
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.524	11.917
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	218.084	190.220
Totaal	231.608	202.137

8.16 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De specificatie is als volgt:

(x € 1.000)

	2020	2019
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.926	1.283

Netto resultaat overige activiteiten

8.17 Opbrengsten overige activiteiten

De specificatie van de opbrengsten is als volgt:

(x € 1.000)

	2020	2019
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	963	1.163
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	311	321
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	250	311
Totaal	1.524	1.795

8.18 Kosten overige activiteiten

De specificatie van de kosten is als volgt:

(x € 1.000)

	2020	2019
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	-1.166	-1.093
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	-533	-501
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	-221	-180
Totaal	-1.920	-1.774

8.19 Overige organisatiekosten

De specificatie van de overige organisatiekosten is als volgt:

(x € 1.000)

	2020	2019
Kosten uit hoofde van treasury	54	45
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	4.803	4.656
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	7	6
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	327	445
Heffing Autoriteit woningcorporaties	124	133
Saneringssteun	0	0
Totaal	5.315	5.285

8.20 Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	366	480
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	524	342
Toegerekende organisatiekosten	4.267	3.934
Totaal	5.157	4.756

Totaal van financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten laten zich uitsplitsen als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	1
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	731	134
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
• Rente op leningen overheid	-1.906	-2.013
• Rente op leningen kredietinstellingen	-30.912	-32.698
• Borgstellingsvergoeding	-191	-186
• Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-1.462	16
Totaal	-33.740	-34.746

In de post 'Overige rentelasten en soortgelijke kosten' is de afkoopsom van € 1.462.000 opgenomen die Alwel Diensten verschuldigd is voor het vervroegd aflossen van haar leningen van € 15 miljoen.

8.21 Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:
(x € 1.000)

	2020	2019
Commercieel resultaat voor belastingen	201.313	233.275
Af:		
Fiscale afschrijving	9.837	11.936
Correctie marktwaarde	233.573	203.195
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	546	654
Correctie onderhoudskosten	5.641	6.305
Correctie onderhanden werk	0	3.846
Fiscale correctie intercompany resultaat	2.179	0
Deelneming Stadssingel bv	11	37
Dotatie HIR	13.763	3.823
Bij:		
Correctie opbrengst verkopen	3.634	1.843
Fiscale opwaardering vastgoed	86.146	21.399
Correctie bijdrage Saneringsheffing	0	0
Correctie jubileum voorziening	90	0
Gemengde kostenafrek	51	47
Rente-afrekbeperking	15.551	13.940
Mutatie compensabel verlies	0	0
Belastbaar bedrag	41.235	40.708
Belastingbedrag 16,5% over € 200	-33	-38
Belastingbedrag 25% over € 41.035	-10.259	-10.127
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	-10.292	-10.165
De totale (acute en latente) belastinglast inclusief correcties voorgaande boekjaren is als volgt:		
		2019
Acute vennootschapsbelastinglast:	-10.292	-10.165
Acute vennootschapsbelasting voorgaande jaren:	-3.027	2.260
	-13.319	-7.905
Mutatie latente belastingen:	2.504	3.833
Totaal belastinglast	-10.815	-4.072

De effectieve belastingdruk (totaal belastinglast gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 6,70% (2019: 1,75%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25%. De lage effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt doordat het fiscale resultaat anders wordt bepaald dan het commerciële resultaat. Het verschil tussen commercieel en fiscaal resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeontwikkeling van het vastgoed als gevolg van afwijkende waarderingsgrondslagen.

Met de invoering van ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) per 1 januari 2019 kan een deel van de gesaldeerde rentelasten fiscaal niet in aftrek worden gebracht. Over 2020 bedraagt het niet aftrekbare deel van deze rentelasten ca € 15,6 miljoen (2019 € 13,9 miljoen). In beginsel leidt dit tot een recht om de niet in aftrek gebrachte rente in de toekomst, voor zover hier hiertoe de mogelijkheid bestaat, alsnog te verrekenen. Hierdoor is er in de basis sprake van een tijdelijk verschil tussen de commerciële en fiscale waardering. Gezien de hoge mate van onzekerheid dat verrekening in de toekomst zal kunnen plaatsvinden, wordt deze latentie niet gewaardeerd.

8.22 Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het resultaat deelnemingen laten zich uitsplitsen als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Resultaat deelneming NV Stadsherstel	44	28

9. Enkelvoudige balans per 31 december 2020

Na voorstel tot resultaatbestemming

Activa

(x € 1.000)

		31-12-2020	31-12-2019
	<i>Vaste activa</i>		
	Immateriële vaste activa		
11.1	Software	1.242	1.507
		1.242	1.507
	Vastgoedbeleggingen		
11.2	DAEB vastgoed in exploitatie	3.041.786	2.811.702
11.2	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	273.671	259.737
11.2	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	103.608	100.368
11.2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.218	7.077
	Totaal van vastgoedbeleggingen	3.421.283	3.178.884
	Materiële vaste activa		
11.3	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	5.199	5.738
	Totaal van materiële vaste activa	5.199	5.738
	Financiële vaste activa		
11.4	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	30.877	25.576
11.5	Andere deelnemingen	682	638
11.7	Latente belastingvordering(en)	16.258	13.476
11.6	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	612	651
11.8	Overige vorderingen	252	318
	Totaal van financiële vaste activa	48.681	40.659
	Totaal van vaste activa	3.476.405	3.226.788
	<i>Vlottende activa</i>		
11.9	Voorraden		
	Vastgoed bestemd voor verkoop	1.363	1.477
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	379	379
	Overige voorraden	150	150
	Totaal van voorraden	1.892	2.006
	Vorderingen		
11.10	Huurdebiteuren	2.116	2.225
	Vorderingen op groepsmaatschappijen	797	587
11.11	Overige vorderingen	341	257
11.12	Overlopende activa	1.549	3.005
	Totaal van vorderingen	4.803	6.074
11.13	Liquide middelen	1.075	4.720
		1.075	4.720
	Totaal van vlottende activa	7.770	12.800
	Totaal activa	3.484.175	3.239.588

Passiva

(x € 1.000)

		31-12-2020	31-12-2019
	Eigen vermogen		
11.15	Herwaarderingsreserve	1.748.546	1.540.653
11.14	Overige reserves	641.284	658.659
	Totaal van het eigen vermogen	2.389.830	2.199.312
	Vorzieningen		
11.16	Vorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	81.499	16.877
11.17	Overige voorzieningen	1.286	3.314
	Totaal voorzieningen	82.785	20.191
	Langlopende schulden		
11.18	Schulden aan overheid	46.889	48.776
11.18	Schulden aan banken	807.177	809.009
11.19	Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	100.530	98.846
	Overige schulden	121	128
	Totaal langlopende schulden	954.717	956.759
	Kortlopende schulden		
11.20	Schulden aan overheid	1.857	1.816
11.21	Schulden aan banken	26.832	30.750
11.22	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.127	5.139
11.23	Schulden aan groepsmaatschappijen	1.246	1.235
11.24	Schulden ter zake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.676	3.646
11.25	Overlopende passiva	19.105	20.740
	Totaal kortlopende schulden	56.843	63.326
	Totaal passiva	3.484.175	3.239.588

10. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020

(x € 1.000)

		2020	2019
	Bedrijfsopbrengsten		
12.1	Huuropbrengsten	162.840	160.036
12.2	Opbrengsten servicecontracten	8.224	8.358
12.3	Lasten servicecontracten	-8.876	-8.049
12.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-10.472	-9.722
12.7	Lasten onderhoudsactiviteiten	-47.916	-38.285
12.8	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-25.405	-23.950
	Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	78.395	88.388
12.9	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.868
12.10	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-1.645
12.11	Toegerekende organisatiekosten	0	-13
12.12	Toegerekende financieringskosten	0	0
	Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	210
12.12	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.195	26.380
12.11	Toegerekende organisatiekosten	-180	-167
12.12	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.947	-23.671
	Totaal van netto gerealiseerde resultaat verkoop	4.068	2.542
12.13	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-79.855	-18.328
12.14	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	232.897	199.983
12.15	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.897	1.261
	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	154.939	182.916
12.16	Opbrengst overige activiteiten	882	1.033
12.17	Kosten overige activiteiten	-833	-889
	Totaal van netto resultaat overige activiteiten	49	144
12.19	Overige organisatiekosten	-5.478	-5.284
12.20	Kosten omtrent leefbaarheid	-5.157	-4.756
	Bedrijfsresultaat (transporteren)	226.816	264.160

(x € 1.000)

		2020	2019
	Bedrijfsresultaat (transport)	226.816	264.160
	Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de financiële vaste activa	0	1
	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	747	120
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-31.954	-33.969
	Totaal van financiële baten en lasten	-31.207	-33.848
	Totaal van resultaat voor belastingen	195.609	230.312
12.22	Belastingen	-10.437	-4.121
	Totaal van resultaat na belastingen	185.172	226.191
12.23	Aandeel in resultaat van deelnemingen	5.345	3.040
	Nettoresultaat na belastingen	190.517	229.231

11. Toelichting op de enkelvoudige balans

De enkelvoudige jaarrekening van Stichting Alwel is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Alwel.

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

Herwaarderingsreserve

Alwel vormt een herwaarderingsreserve voor Vastgoed in exploitatie.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

De toelichting op de enkelvoudige balans is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde balans.

Scheiding DAEB / Niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2020, balans Niet-DAEB per 31 december 2020, Winst- en verliesrekening DAEB over 2020, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2020, kasstroomoverzicht DAEB over 2020 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2020. Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Indirecte kosten en opbrengsten worden op basis van een kostenverdeelstaat verdeeld naar functie. De verdeling hiervan naar DAEB Niet-DAEB vindt plaats op basis van de verhouding eenheden DAEB Niet-DAEB.
- Directe kosten en opbrengsten geboekt op eenheid niveau, volgen de eenheid. Wanneer ze op cluster geboekt zijn, wordt een clusterverdeelsleutel toegepast op basis van verhouding eenheden in dat cluster DAEB Niet-DAEB.

Vaste activa (software)

Immateriële vaste activa (software)

11.1 Software

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Vastgoedbeleggingen

11.2 DAEB en niet-DAEB in exploitatie en ontwikkeling

(x € 1.000)

	2020	2019
DAEB vastgoed in exploitatie	3.041.786	2.811.702
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	273.671	259.737
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	103.608	100.368
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.218	7.077
	3.421.283	3.178.884

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

	DAEB vastgoed in exploitatie 2020	niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2020	Totaal vastgoed in exploitatie 2020
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.468.543	229.868	1.698.411
Cumulatieve herwaarderings	1.435.614	78.533	1.514.147
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-92.455	-48.665	-141.120
Boekwaarde per 1 januari	2.811.702	259.736	3.071.438
Mutaties:			
Investerings - aankopen	179	0	179
Investerings -oplevering nieuwbouw	6.344	0	6.344
Investerings -uitgaven na eerste verwerking	6.989	339	7.328
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-3.640	-2.456	-6.096
Overboekings van/naar verkopen onder voorwaarden	1.425	1.621	3.046
Overboekings naar niet-DAEB/DAEB-vastgoed in exploitatie	703	-703	0
Aanpassing marktwaarde	218.083	14.814	232.897
Terugname MvA in ontwikkeling	0	320	320
Totaal van de mutaties	230.084	13.935	244.018
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.489.064	229.804	1.718.868
Cumulatieve herwaarderings	1.629.433	89.957	1.719.390
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-76.711	-46.090	-122.801
Boekwaarde 31 december	3.041.786	273.671	3.315.457

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

	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie
	2020	2020	2020
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	90.019	13.050	109
Cumulatieve herwaardering	10.349	-6.081	0
Boekwaarde per 1 januari	100.368	6.969	109
Mutaties:			
Investeringen (1)	1.427	20.124	407
Desinvesteringen	-6.762	0	0
Overboekingen	0	-14.717	191
Herclassificatie / herkwalificatie	0	570	-570
Herwaarderingen	8.575	-10.865	0
Overige waardeverminderingen en terugneming daarvan	0	0	0
<i>Totaal van de mutaties</i>	3.240	-4.888	28
Cumulatieve verkrijgings- of vervangingsprijs	84.684	15.501	137
Cumulatieve herwaardering	18.924	-13.420	0
Boekwaarde 31 december	103.608	2.081	137

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

Materiële vaste activa

11.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

	2020
Stand 1 januari:	
Aanschafwaarde	27.556
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-21.818
Boekwaarde per 1 januari	5.738
Mutaties:	
Investeringen (1)	752
Desinvesteringen	0
Herwaarderingen	-328
Afschrijvingen	-963
Totaal van de mutaties	-539
Stand 31 december:	
Aanschafwaarde	28.308
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-23.109
Boekwaarde per 31 december	5.199

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

11.4 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

	Boekwaarde 1-1-2020	Stelsel- wijziging	Resultaat/ dividend deelneming	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2020
Alwel Holding BV	25.576	0	5.301	0	30.877

11.5 Andere deelnemingen

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

11.6 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

	Boekwaarde 1-1-2020	Nieuwe leningen	Aflossingen	Amortisatie	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2020
Lening Stadssingel B.V.	597	0	40	0	0	557
Lening u/g dochter	54	0	0	0	0	54
Totaal	651	0	40	0	0	611

11.7 Latente belastingvordering(en)

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

11.8 Overige vorderingen

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Voorraden

11.9 Voorraden

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Vorderingen

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Huurdebiteuren	2.116	2.225
Vordering op groepsmaatschappijen	797	587
Overige debiteuren	341	257
Overlopende activa	1.549	3.005
Totaal	4.803	6.074

11.10 Huurdebiteuren

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

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

	2020	2019
Huurdebiteuren, zittende en vertrokken huurders	3.281	3.397
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-1.165	-1.172
Totaal	2.116	2.225

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

	2020	2019
<i>Stand 1 januari</i>	1.172	1.275
Onttrekking	-609	-797
Dotatie	602	694
Stand 31 december	1.165	1.172

11.11 Overige vorderingen

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Totaal overige debiteuren	341	257

11.12 Overlopende activa

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Totaal overlopende activa	1.549	3.005

11.13 Liquide middelen

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Bank	1.075	4.720

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

Eigen vermogen

Het eigen vermogen en resultaat volgens de enkelvoudige jaarrekening zijn gelijk aan het eigen vermogen en resultaat volgens de geconsolideerde jaarrekening.

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld
(x € 1.000):

	2020	2019
Herwaarderingsreserve	1.748.546	1.540.653
Overige reserves	641.284	658.659
	2.389.830	2.199.312

11.14 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves na voorgestelde resultaatbestemming is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
<i>Stand per 1 januari</i>	658.659	591.079
Afname ten gunste van de herwaarderingsreserve	-207.892	-161.651
Resultaat boekjaar	190.517	229.231
Stand 31 december	641.284	658.659

11.15 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve over 2019 is als volgt:
(x € 1.000):

	Herwaarderings- reserve Daeb vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet- Daeb vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal herwaarderings- reserve vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2019 voor fusie	1.262.960	74.347	25.837	1.363.144
Toename door fusie met WSG	14.524	1.334	0	15.858
Boekwaarde per 1 januari 2019 na fusie	1.277.484	75.681	25.837	1.379.002
Realisatie uit hoofde van verkoop	-8.005	-1.387	-1.925	-11.317
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	180.774	8.783	2.595	192.152
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-15.208	-2.949	0	-18.157
Herclassificaties / herkwalificaties	871	-871	0	0
Overige mutaties	-304	-723	0	-1.027
Stand 31 december 2019	1.435.614	78.533	26.506	1.540.653

	Herwaarderings- reserve Daeb vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet- Daeb vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal herwaarderings- reserve va stgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2020	1.435.614	78.533	26.506	1.540.653
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.839	-893	-1.299	-4.031
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	219.129	13.993	3.949	237.071
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-22.905	-2.171	0	-25.076
Herclassificaties / herkwalificaties	-376	376	0	0
Overige mutaties	-190	119	0	-71
Stand 31 december 2020	1.629.433	89.957	29.156	1.748.546

De herwaarderingsreserve DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De bestuurder stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad €190,5 miljoen als volgt te bestemmen:

- Een bedrag ad € 190,5 miljoen toe te voegen aan de overige reserves.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 28 april 2020. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorzieningen

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	81.499	16.877
Overige voorzieningen	1.286	3.314
Totaal	82.785	20.191

11.16 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

11.17 Overige voorzieningen

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Langlopende schulden

De specificatie is als volgt
(x € 1.000):

2020	Rente %	>5 jaar	>1 & < 5 jaar	Totaal
Schulden aan overheid	3,84	38.581	8.308	46.889
Schulden aan banken	3,57	755.107	52.070	807.177
Verplichtingen inzake onroerende goederen VOV				100.530
Overige schulden				121
Totaal				954.717

2019	Rente %	>5 jaar	>1 & < 5 jaar	Totaal
Schulden aan overheid	3,85	40.779	7.997	48.776
Schulden aan banken	3,55	759.623	49.386	809.009
Verplichtingen inzake onroerende goederen VOV				98.846
Overige schulden				128
Totaal				956.759

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

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk Financiële Instrumenten op pagina 132.

11.18 Schulden aan overheid en banken

De specificatie is voor 2020 als volgt
(x € 1.000):

	Overheid	Banken	Totaal
Stand 1 januari	50.592	839.759	890.351
Nieuwe leningen	0	43.000	43.000
Aflossingen	-1.846	-48.750	-50.596
Stand 31 december	48.746	834.009	882.755

11.19 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	2020	2019
Stand 1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	90.034	97.299
Waardeverminderingen/vermeerderingen	8.812	4.200
Boekwaarde	98.846	101.499
Mutaties		
Verkochte woningen	1.427	1.313
Teruggekochte woningen	-6.652	-8.578
Opwaarderingen	6.909	4.612
Afwaarderingen	0	0
Overige waardeverminderingen en terugneming daarvan	0	0
Totaal mutaties	1.684	-2.653
Stand 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	84.809	90.034
Waardeverminderingen/vermeerderingen	15.721	8.812
Totaal	100.530	98.846

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 573 woningen (2019: 607) waarvan 312 huurwoningen uit bestaand bezit (2019: 323) en 261 nieuwbouw koopwoningen (2019: 284).

Kortlopende schulden

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Schulden aan overheid	1.857	1.816
Schulden aan banken	26.832	30.750
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.127	5.139
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.246	1.235
Schulden ter zake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.676	3.646
Overlopende passiva	19.105	20.740
Totaal	56.843	63.326

11.20 Schulden aan overheid

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

11.21 Schulden aan banken

De specificatie is als volgt
(x € 1.000):

	2020	2019
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen banken	26.832	30.750

11.22 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.127	5.139

11.23 Schulden aan groepsmaatschappijen

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.246	1.235

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

11.24 Schulden ter zake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Vennootschapsbelasting	2.804	1.049
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	531	497
Pensioenen	257	438
Omzetbelasting	1.084	1.662
Totaal	4.676	3.646

11.25 Overlopende passiva

De specificatie is als volgt
(x € 1.000):

	2020	2019
Nog te betalen rente leningen o/g	13.723	15.207
Nog te betalen kosten	2.769	2.390
Nog te betalen facturen investeringen	1.042	1.722
Huur voorstanden	1.571	1.421
Totaal	19.105	20.740

12. Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

De toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Bedrijfsopbrengsten

12.1 Huuropbrengsten

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Woningen en woongebouwen DAEB	141.951	139.041
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	9.620	9.548
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	8.578	8.655
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	5.121	5.210
	165.270	162.454
Huurderving wegens leegstand	-1.829	-1.724
Huurderving wegens oninbaarheid	-601	-694
Totaal	162.840	160.036

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

- De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 van 2,6% (1 juli 2019: 1,6%)
- Voorraadmutaties zoals opleveringen, verkopen en aankopen.

12.2 Opbrengsten servicecontracten

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	8.210	6.337
Vergoedingen van huurders voor warmteleveringen	14	2.021
Totaal	8.224	8.358

12.3 Lasten servicecontracten

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Kosten van servicecontract	8.567	6.074
Kosten van warmtelevering	15	1.610
Toegerekende organisatiekosten	294	365
Totaal	8.876	8.049

12.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten	10.472	9.722

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat.

Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

12.5 Lonen en salarissen

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

12.6 Pensioenlasten

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

12.7 Lasten onderhoudsactiviteiten

De specificatie is als volgt
(x € 1.000)

	2020	2019
Reparatieonderhoud	10.320	8.313
Mutatieonderhoud	9.361	7.938
Contractonderhoud	4.167	4.012
Planmatig onderhoud	18.155	12.093
Bijdrage aan onderhoud voor VvE's	941	864
Toegerekende organisatiekosten	4.867	4.777
Overig onderhoud	105	288
Totaal	47.916	38.285

12.8 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Kosten projectontwikkeling	34	45
Belastingen exploitatie	4.975	4.804
Verzekeringen	541	384
Verhuurderheffing	18.554	17.416
Contributie landelijke federatie	96	91
Kosten VvE's	433	555
Beheer woonwagens	36	29
Overige algemene lasten	736	626
Totaal	25.405	23.950

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

12.9 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

12.10 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

12.11 Toegerekende organisatiekosten

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

12.12 Toegerekende financieringskosten

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

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

	2020	2019
Verkoop huurwoningen (DAEB vastgoed in exploitatie)	810	1.510
Verkoop huurwoningen (niet-DAEB vastgoed)	2.513	247
Verkoop teruggekochte woning VOV	745	785
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.068	2.542

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

	2020	2019
Verkoop huurwoningen (DAEB vastgoed)		
Verkoopopbrengst	4.730	16.832
Verkoopkosten	-112	-344
Toegerekende organisatiekosten	-168	-156
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.640	-14.822
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	810	1.510

De verkoopopbrengst betreft 24 verkochte woningen (2019: 105 woningen).

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

	2020	2019
<i>Verkoop huurwoningen (niet-DAEB vastgoed)</i>		
Verkoopopbrengst	2.899	4.927
Realisatie voorziening ongerealiseerde intercompany resultaten	2.179	0
Verkoopkosten	-96	-138
Toegerekende organisatiekosten	-13	-12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.456	-4.530
Resultaat in winst- en verliesrekening	2.513	247

De verkoopopbrengst betreft 10 verkochte woningen, en 8 Koopgoedkoop eenheden (2019: 15 woningen en 10 winkelpanden).

Verkoop teruggekochte woningen verkoop onder voorwaarden

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

	2020	2019
Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)		
Verkoopopbrengst	4.608	5.270
Verkoopkosten	-12	-166
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.851	-4.319
Resultaat in winst- en verliesrekening	745	785

De verkoopopbrengst betreft 18 woningen en 2 parkeerplaatsen na terugkoop verkochte VOV-woningen (2019: 22 woningen en 5 parkeerplaatsen).

12.13 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

12.14 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De specificatie is als volgt:
(x € 1.000)

	2020	2019
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.813	9.763
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	218.084	190.220
Totaal	232.897	199.983

	2020	2019
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	261.143	211.792
Afname marktwaarde	-43.059	-21.572
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	218.084	190.220

	2020	2019
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	19.626	14.727
Afname marktwaarde	-4.813	-4.964
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.813	9.763

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

12.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

	2020	2019
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	1.897	1.261
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.897	1.261

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

Netto resultaat overige activiteiten

12.16 Opbrengsten overige activiteiten

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

	2020	2019
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslag installaties	321	405
Opbrengsten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's	311	321
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	250	307
Totaal	882	1.033

12.17 Kosten overige activiteiten

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

	2020	2019
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslag installaties	-300	-317
Kosten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's	-533	-501
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	0	-71
Totaal	-833	-889

12.18 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

12.19 Overige organisatiekosten

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

12.20 Leefbaarheid

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

12.21 Accountantskosten

De honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2020 zijn verricht. De bedragen zijn inclusief BTW en inclusief het honorarium voor de controle van de jaarrekening van de Alwel Diensten.
(x € 1.000)

2020	Deloitte Accountants BV	Overige Deloitte	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	191	0	191
Andere controleopdrachten	18	0	18
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	209	0	209

2019	Deloitte Accountants BV	Overige Deloitte	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	183	0	183
Andere controleopdrachten	18	0	18
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	201	0	201

Totaal van Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten laten zich uitsplitsen als zijnde:
(x € 1.000)

	2020	2019
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	1
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	747	120
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen overheid	-1.906	-2.119
- Rente op leningen kredietinstellingen	-29.837	-31.653
- Borgstellingsvergoeding	-191	-186
-Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-20	-11
Totaal	-31.207	-33.848

In 2020 is voor een bedrag van € 604.926,- (2019: € 141.647,-) aan rentelasten geactiveerd. Deze geactiveerde rentelasten zijn opgenomen onder de posten Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten. Voor de berekening van de te activeren rente is een rentevoet van 3,58% gehanteerd.

12.22 Belastingen

De specificatie is als volgt :
(x € 1.000)

	2020	2019
Acute belastingen boekjaar	-10.191	-10.121
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	-3.027	2.260
Mutatie latente belastingen	2.781	3.740
Totaal belastinglast	-10.437	-4.121

Voor de verdere onderbouwing van deze post verwijzen we naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

12.23 Aandeel in resultaat deelnemingen

De specificatie is als volgt
(x € 1.000):

	2020	2019
Resultaat Alwel Holding B.V.	5.301	3.012
NV Stadsherstel Breda	44	28
Totaal	5.345	3.040

12.24 Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Bestuurders

De WNT is van toepassing op stichting Alwel. Het voor stichting Alwel toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 201.000 (Klasse H Woningcorporaties).

Gegevens 2020	Mevrouw A.J. van de Ven – de Jong	De heer K.M.A. van Dongen
Functiegegevens	Voorzitter raad van bestuur	Lid raad van bestuur
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 -31/12	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking	Ja	Ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloningen plus belastbare onkostenvergoeding	168.440	176.567
Beloningen betaalbaar op termijn	32.580	24.433
<i>Subtotaal</i>	201.000	201.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	201.000	201.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag 2019	0	0
Totaal bezoldiging 2020	201.000	201.000
<i>2019</i>		
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 -31/12	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking	Ja	Ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloningen plus belastbare onkostenvergoeding	166.591	171.359
Beloningen betaalbaar op termijn	30.520	22.640
<i>Subtotaal</i>	197.111	193.999
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	194.000	194.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag 2019	0	0
Totaal bezoldiging 2019	197.111	193.999
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsrecht (zie motivering hieronder)	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betalingen	n.v.t.	n.v.t.

Mevrouw A.J. van de Ven is over het verslagjaar 2020 en 2019 fulltime in dienst geweest. Er is in 2019 een overschrijding van het normenkader van de WNT. Voor de bovenstaande geïdentificeerde bestuurder is het overgangsrecht volledig van toepassing. Dit omdat er geen nieuwe bezoldigingsafspraken zijn gemaakt na 6 december 2011. Hierdoor zijn er geen onverschuldigde

betalingen ingevolge de WNT gedaan en is er geen vordering uit dien hoofde opgenomen in de jaarrekening.

In 2020 is er geen overschrijding van het normenkader van de WNT.

Commissarissen

De commissarissen ontvangen voor hun functioneren een vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte van de taak en de gewenste professionaliteit van de toezichthoudende functie. De totale beloning in 2020 bedroeg € 121.350 (2019 € 116.900). De vergoeding voor de voorzitter voor het hele jaar bedroeg € 24.150 en voor de leden bedroeg de vergoeding € 16.200 voor een heel jaar. Over deze vergoeding is de commissaris omzetbelasting verschuldigd, welk bedrag volledig wordt gecompenseerd door Alwel. Deze compensatie in 2020 bedraagt totaal € 19.814.

2020	Functie	Vergoeding in euro
De heer G.J. Lokerse	Voorzitter	24.150
De heer S. Walsma	Vice-voorzitter	2.700
De heer H. Bouteibi	Lid	16.200
De heer E. de Bruijn	Lid / Vice-voorzitter	16.200
De heer M. Cornelis	Lid	16.200
Mevrouw I.K.L. de Jong	Lid	16.200
Mevrouw K. Timmermans – Brouwer	Lid	16.200
Mevrouw R. Zwart	Lid	13.500

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Alwel aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

1c. Toezichthoudende toefunctionarissen

Bedragen x € 1

Gegevens 2020	G.J. Lokerse	S. Walsma	H. Bouteibi	E. de Bruijn	M. Cornelis	I.K.L. de Jong	K. Timmermans-Brouwer	R. Zwart
<i>Functiegegevens</i>	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid / Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 – 29/2	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/3 - 31/12
Bezoldiging								
Totale bezoldiging	24.150	2.700	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	13.500
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	30.150	3.295	20.100	20.100	20.100	20.100	20.100	16.805
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	30.150	3.295	20.100	20.100	20.100	20.100	20.100	16.805
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2019	G.J. Lokerse	S. Walsma	M.H. Damen	E. de Bruijn	A.M.M. de Wilt – Jetten	I.K.L. de Jong	K. Timmermans-Brouwer	
<i>Functiegegevens</i>	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	
Bezoldiging								
Totale bezoldiging	23.300	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	29.100	19.400	19.400	19.400	19.400	19.400	19.400	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	

Bijlage DAEB – Niet DAEB

12.25 Enkelvoudige balans DAEB 2020

Voor resultaatbestemming

Activa

(x € 1.000)

		31-12-2020	31-12-2019
	<i>Vaste activa</i>		
	Immateriële vaste activa		
11.1	Software	1.131	1.407
	Totaal van Immateriële vaste activa	1.131	1.407
	Vastgoedbeleggingen		
11.2	DAEB vastgoed in exploitatie	3.041.786	2.811.702
11.2	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	43.637	41.948
11.2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.081	6.969
	Totaal van vastgoedbeleggingen	3.087.504	2.860.619
	Materiële vaste activa		
11.3	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	4.735	5.356
	Totaal van materiële vaste activa	4.735	5.356
	Financiële vaste activa		
11.4	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	258.738	229.749
11.6	Vorderingen op groepsmaatschappijen	612	652
11.7	Latente belastingvordering(en)	10.150	9.310
	Vorderingen op groepsmaatschappijen	76.528	83.757
11.8	Overige vorderingen	85	150
	Totaal van Financiële vaste activa	346.113	323.618
	Totaal van vaste activa	3.439.483	3.191.000
	<i>Vlottende activa</i>		
11.9	Voorraden		
	Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
	Overige voorraden	136	140
	Totaal van voorraden	136	140
	Vorderingen		
11.10	Huurdebiteuren	1.927	2.077
	Vorderingen op groepsmaatschappijen	797	587
11.11	Overige vorderingen	311	240
11.12	Overlopende activa	1.411	2.805
	Totaal van vorderingen	4.446	5.709
	Liquide middelen	-12.819	-10.657
	Totaal van vlottende activa	-8.237	-4.808
	Totaal activa	3.431.246	3.186.192

Passiva

(x € 1.000)

		31-12-2020	31-12-2019
	Eigen vermogen		
11.15	Herwaarderingsreserve	1.654.078	1.540.652
11.14	Overige reserves	545.235	429.429
11.14	Resultaat boekjaar	190.517	229.231
	Totaal van het eigen vermogen	2.389.830	2.199.312
	Voorzieningen		
11.16	Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	80.977	16.877
11.17	Overige voorzieningen	1.171	1.060
	Totaal voorzieningen	82.148	17.937
	Langlopende schulden		
11.18	Schulden aan overheid	46.889	48.776
11.18	Schulden aan banken	807.176	809.008
11.19	Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	41.858	41.210
	Overige schulden	111	120
	Totaal langlopende schulden	896.034	899.114
	Kortlopende schulden		
11.20	Schulden aan overheid	1.857	1.816
11.21	Schulden aan banken	26.832	30.750
11.22	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.848	4.652
11.23	Schulden aan groepsmaatschappijen	8.400	8.400
11.24	Schulden ter zake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.279	3.421
11.26	Overlopende passiva	19.018	20.790
	Totaal kortlopende schulden	63.234	69.829
	Totaal passiva	3.431.246	3.186.192

12.26 Enkelvoudige balans Niet-DAEB 2020

Voor resultaatbestemming

Activa

(x € 1.000)

		31-12-2020	31-12-2019
	<i>Vaste activa</i>		
	Immateriële vaste activa		
11.1	Software	110	100
	Totaal van Immateriële vaste activa	110	100
	Vastgoedbeleggingen		
11.2	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	273.671	259.736
11.2	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	59.972	58.420
11.2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	137	109
	Totaal van vastgoedbeleggingen	333.780	318.265
	Materiële vaste activa		
11.3	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	464	382
	Totaal van materiële vaste activa	464	382
	Financiële vaste activa		
11.4	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	30.877	25.576
11.5	Andere deelnemingen	682	638
11.7	Latente belastingvordering(en)	6.108	4.167
11.8	Overige vorderingen	167	167
	Totaal van Financiële vaste activa	37.834	30.548
	Totaal van vaste activa	372.188	349.295
	<i>Vlottende activa</i>		
11.9	Voorraden		
	Vastgoed bestemd voor verkoop	1.363	1.477
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	379	379
	Overige voorraden	13	10
	Totaal van voorraden	1.755	1.866
	Vorderingen		
11.10	Huurdebiteuren	189	148
	Vorderingen op groepsmaatschappijen	8.400	8.400
11.11	Overige vorderingen	30	17
11.12	Overlopende activa	138	199
	Totaal van vorderingen	8.757	8.764
	Liquide middelen	13.894	15.377
	Totaal van vlottende activa	24.406	26.007
	Totaal activa	396.594	375.302

Passiva

(x € 1.000)

		31-12-2020	31-12-2019
	Eigen vermogen		
11.15	Herwaarderingsreserve	87.742	61.282
11.14	Overige reserves	142.008	145.183
11.14	Resultaat boekjaar	28.988	23.284
	Totaal van het eigen vermogen	258.738	229.749
	Voorzieningen		
11.16	Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	523	0
11.17	Overige voorzieningen	115	2.254
	Totaal voorzieningen	638	2.254
	Langlopende schulden		
11.18	Schulden aan overheid	0	0
11.18	Schulden aan banken	0	0
11.19	Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	58.672	57.635
11.19	Schulden aan groepsmaatschappijen	76.528	83.758
	Waarborgsommen	11	8
	Totaal langlopende schulden	135.211	141.401
	Kortlopende schulden		
11.20	Schulden aan overheid	0	0
11.21	Schulden aan banken	0	0
11.22	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	279	487
11.23	Schulden aan groepsmaatschappijen	1.246	1.234
11.24	Schulden ter zake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	398	226
11.26	Overlopende passiva	84	-49
	Totaal kortlopende schulden	2.007	1.898
	Totaal passiva	396.594	375.302

12.27 Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB 2020

(x € 1.000)

		2020	2019
	Bedrijfsopbrengsten		
12.1	Huuropbrengsten	148.831	145.967
12.2	Opbrengsten servicecontracten	7.531	7.643
12.3	Lasten servicecontracten	-8.055	-7.197
12.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.742	-9.037
12.7	Lasten onderhoudsactiviteiten	-44.594	-35.665
12.8	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-24.182	-22.768
	Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	69.789	78.943
12.9	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
12.10	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
12.11	Toegerekende organisatiekosten	0	0
12.12	Toegerekende financieringskosten	0	0
	Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
12.12	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.681	18.243
12.11	Toegerekende organisatiekosten	-168	-156
12.12	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.569	-16.014
	Totaal van netto gerealiseerde resultaat verkoop	1.944	2.073
12.13	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-78.743	-18.356
12.14	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	217.369	189.575
12.15	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.013	684
	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	139.639	171.903
12.16	Opbrengst overige activiteiten	870	1.023
12.17	Kosten overige activiteiten	-870	-924
	Totaal van netto resultaat overige activiteiten	0	99
12.19	Overige organisatiekosten	-5.243	-4.912
12.20	Kosten omtrent leefbaarheid	-5.157	-4.756
	Bedrijfsresultaat (transporteren)	200.972	243.350

(x € 1.000)

		2020	2019
	Bedrijfsresultaat (transport)	200.972	243.350
	Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de financiële vaste activa	14	18
	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.157	3.833
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-31.954	-33.970
	Totaal van financiële baten en lasten	-27.783	-30.119
	Totaal van resultaat voor belastingen	173.189	213.231
12.22	Belastingen	-11.660	-7.284
	Totaal van resultaat na belastingen	161.529	205.947
12.23	Resultaat uit deelnemingen	29.988	23.284
	Nettoresultaat na belastingen	190.517	229.231

12.28 Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB 2020

(x € 1.000)

		2020	2019
	Bedrijfsopbrengsten		
12.1	Huuropbrengsten	14.008	14.069
12.2	Opbrengsten servicecontracten	693	716
12.3	Lasten servicecontracten	-821	-852
12.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-731	-685
12.7	Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.322	-2.621
12.8	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.222	-1.182
	Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.605	9.445
12.9	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.868
12.10	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-1.645
12.11	Toegerekende organisatiekosten	0	-13
12.12	Toegerekende financieringskosten	0	0
	Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	210
12.12	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.603	16.879
12.11	Toegerekende organisatiekosten	-13	-12
12.12	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.662	-15.319
	Totaal van netto gerealiseerde resultaat verkoop	3.928	1.548
12.13	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.112	28
12.14	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.098	9.327
12.15	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	510	578
	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.496	9.933
12.16	Opbrengst overige activiteiten	13	12
12.17	Kosten overige activiteiten	37	35
	Totaal van netto resultaat overige activiteiten	50	47
12.19	Overige organisatiekosten	-235	-373
12.20	Kosten omtrent leefbaarheid	0	0
	Bedrijfsresultaat (transporteren)	25.844	20.810

(x € 1.000)

		2020	2019
	Bedrijfsresultaat (transport)	25.844	20.810
	Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de financiële vaste activa	-12	-17
	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8	0
	Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-3.419	-3.712
	Totaal van financiële baten en lasten	-3.423	-3.729
	Totaal van resultaat voor belastingen	22.421	17.081
12.22	Belastingen	1.222	3.163
	Totaal van resultaat na belastingen	23.643	20.244
12.23	Aandeel in resultaat van deelnemingen	5.345	3.040
	Nettoresultaat na belastingen	28.988	23.284

12.29 DAEB kasstroomoverzicht 2020 (directe methode)

(x € 1.000)

	2020	2019
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	147.687	144.259
Vergoedingen	8.656	7.496
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	470	349
Ontvangen interest	0	0
Ontvangen interest interne lening	3.467	3.730
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>160.280</i>	<i>155.834</i>
<i>Uitgaven:</i>		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	16.515	14.580
Onderhoudsuitgaven	40.268	31.193
Overige bedrijfsuitgaven	22.133	21.852
Betaalde interest	33.508	34.595
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	124	133
Verhuurdersheffing	18.554	17.398
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	874	772
Vennootschapsbelasting	11.608	9.038
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>143.584</i>	<i>129.561</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	16.696	26.273
(Des)investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	6.906	16.836
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	-185
<i>Herclassificatie</i>	<i>6.475</i>	<i>9.059</i>
<i>Totaal van Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>13.381</i>	<i>25.710</i>
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	7.321	12.280
Verbeteruitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	15.296	13.099
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	179	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.551	4.216
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Investerings overig	913	342
<i>Herclassificatie</i>	<i>5.613</i>	<i>10.710</i>
<i>Totaal van verwervingen van materiële vaste activa</i>	<i>31.873</i>	<i>40.647</i>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>-18.492</i>	<i>-14.937</i>

	2020	2019
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>	<i>0</i>	<i>0</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-18.492	-14.937
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	43.000	18.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Interne lening	7.229	7.174
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-50.595	-40.993
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-366	-15.819
Afname (toename) van geldmiddelen	-2.162	-4.483
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-10.657	-6.174
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-12.819	-10.657

12.30 Niet-DAEB kasstroomoverzicht 2020 (directe methode)

(x € 1.000)

	2020	2019
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	13.038	14.757
Vergoedingen	616	589
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	52	463
Ontvangen interest	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>13.706</i>	<i>15.809</i>
<i>Uitgaven:</i>		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	1.054	1.582
Onderhoudsuitgaven	2.557	2.162
Overige bedrijfsuitgaven	770	1.825
Betaalde interest	-9	0
Betaalde rente interne lening	3.419	3.712
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	-103	2.656
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>7.688</i>	<i>11.937</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.018	3.872
(Des)investeringsactiviteiten		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	717	4.927
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	6.175	6.632
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	2.228
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Herclassificatie	5.613	10.710
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>12.505</i>	<i>24.496</i>
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Verbeteruitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	26	-91
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	869	70
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	5.407	5.402
Aankoopkosten woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Investerings overig	0	0
Herclassificatie	6.475	9.059
<i>Totaal van verwervingen van materiële vaste activa</i>	<i>12.777</i>	<i>14.440</i>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	<i>-272</i>	<i>10.056</i>

	2020	2019
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>	<i>0</i>	<i>0</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-272	
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing interne lening	-7.229	-7.174
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.229	-7.174
Afname (toename) van geldmiddelen	-1.483	6.754
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	15.377	8.623
Geldmiddelen aan het einde van de periode	13.894	15.377

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Alwel is opgemaakt door het Bestuur op 26 april 2021.

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

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

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 26 april 2021.

De heer G.J. Lokerse
Voorzitter

De heer E. de Bruijn
Lid

De heer H. Bouteibi
Lid

De heer M. Cornelis
Lid

Mevrouw R. Zwart
Lid

Mevrouw K. Timmermans-Brouwer
Lid

Mevrouw I.K.L. de Jong
Lid

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Alwel

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020.
- 2 De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020.
- 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 2020 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.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 70 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 2020.

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 niet-gecorrigeerde afwijkingen boven de 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 jaarrekening van Stichting Alwel. Bij het groepsonderdeel Alwel Diensten B.V. hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd. Bij andere onderdelen hebben wij cijferanalyses op groepsniveau 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.

Reikwijdte van fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving

Overeenkomstig de Nederlandse controlestandaarden zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de financiële overzichten als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevatten die het gevolg zijn van fraude of fouten. Het niet naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere gevolgen voor de organisatie die een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten.

Onze werkzaamheden met betrekking tot fraude

Bij het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude, hebben wij inzicht verworven in Stichting Alwel en haar omgeving, met inbegrip van haar interne beheersing. Wij hebben de frauderisicoanalyse van Stichting Alwel beoordeeld en het bestuur, de met governance belaste personen en anderen binnen Stichting Alwel waaronder de bedrijfscontroller, om inlichtingen verzocht. Wij hebben overwogen of er frauderisicofactoren zijn geïdentificeerd die een aanwijzing vormen voor risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het bestuur van de organisatie 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 bestuur:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen.
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Alwel.

Ook hebben wij een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd in onze controle.

De beschreven werkzaamheden zijn gebaseerd op de controlestandaarden en hebben niet tot voornaamste doel om fraudes te ontdekken.

Onze inschatting van de risico's op een afwijking van materieel belang ten gevolge van fraude hebben niet geresulteerd in een kernpunt van de controle.

Overwegingen ten aanzien van naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op de organisatie door inlichtingen in te winnen bij de bedrijfscontroller, het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van door de bedrijfscontroller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdend met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk kan variëren, naleving van 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 financiële overzichten.

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 financiële overzichten.

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 financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken. Daarnaast hebben wij rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op woningcorporaties.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect heeft op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van de organisatie, voor de mogelijkheid van de organisatie 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); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten.

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 financiële overzichten. 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 financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het bestuur 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 te inspecteren. Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Vanwege de kenmerken van fraude, met name wanneer het gaat om geraffineerde en zorgvuldig opgezette plannen om de fraude te verhullen, zoals valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen of het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken en samenspanning, blijft er een onvermijdbaar risico bestaan dat wij niet alle fraudes detecteren tijdens onze controle.

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 en gerapporteerd in het auditplan, 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 2020 € 3,3 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 waarderen marktwaarde zoals toegelicht op pagina 113-119 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 2020 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 113-119 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 de onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 113-119 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan onder meer uit het uitvoeren van een kwalitatieve analyse waarbij de door de taxateur gehanteerde methodiek is geëvalueerd en of het taxatierapport voldoet aan de richtlijnen van de NRV. Daarnaast is een inhoudelijke analyse van de gehanteerde parameters (mutatiegraad, disconteringsvoet, huurwaarde en leegwaarde) en ratio's (leegwaarderatio, bruto aanvangsrendementen en exploitatielasten in relatie tot de huurwaarde) uitgevoerd om de marktconformiteit van de belangrijkste vrijheidsgraden vast te stellen.

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 119-120 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Alwel gebaseerd op de door de Aw/WSW voorgeschreven 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 schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de beleidswaarde en daarvan afgeleide 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 119-120 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarden 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.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Kernpunt 3: de waardering en verantwoording van de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen

Omschrijving

In de jaarrekening zijn voorzieningen opgenomen voor het onrendabele deel van de investeringen in vastgoed vanaf het moment dat de feitelijke verplichting ten aanzien van deze investeringen is ontstaan, zoals toegelicht op pagina 127 van de jaarrekening. De voorziening onrendabele investeringen bedraagt ultimo 2020 € 81,5 miljoen (2019: € 16,9 miljoen). De verantwoording en waardering van deze voorzieningen zijn gebaseerd op significante schattingen van het bestuur omtrent enerzijds de noodzakelijke kosten (stichtingskosten) en anderzijds de toekomstige waarde (marktwaarde) van het te ontwikkelen of te verbeteren bezit. Derhalve hebben wij de waardering en verantwoording van de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van enerzijds de noodzakelijke kosten voor het ontwikkelen of verbeteren van het bezit en anderzijds de toekomstige waarde van het te ontwikkelen of te verbeteren bezit gecontroleerd. Ten aanzien van de ingeschatte kosten hebben wij aansluiting gemaakt met de door het bestuur en/of de raad van commissarissen vastgestelde projectbesluiten en hieraan ten grondslag liggende interne kostenberekeningen. De betrouwbaarheid van deze kostenberekeningen is door ons geëvalueerd aan de hand van de tot op heden gerealiseerde kosten alsmede gesloten overeenkomsten met derden.

Ten aanzien van de waarde van het te ontwikkelen bezit hebben wij vastgesteld dat de door het bestuur gehanteerde objectgegevens in overeenstemming zijn met de kenmerken van het nieuw te ontwikkelen bezit en de door het bestuur en/of raad van commissarissen vastgestelde projectbesluiten. Tevens hebben wij geëvalueerd in hoeverre de gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat passend zijn.

Om de kwaliteit van het schattingsproces van Stichting Alwel te evalueren, zijn wij tevens nagegaan hoe de gerealiseerde kosten en opbrengsten zich verhouden tot eerdere schattingen door het bestuur van Stichting Alwel.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de voorziening onrendabele investeringen gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarrapport andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag.
- Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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 volkshuisvestelijk verslag 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 benoemd als accountant van Stichting Alwel vanaf de controle van het boekjaar 2017 en zijn 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 2020, 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 gereede 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 inadequaet 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, 26 april 2021

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA